

Ankenævnet for Forsikring

Den 5. august 2020 blev i sag nr. 93901:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Gjensidige Forsikring
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet basis ejerskifteforsikring i Gjensidige Forsikring. Han overtog huset den 1/8 2017 på baggrund af en tilstandsrapport af 22/4 2017.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.1 Tagbelægning/rygning	K2	Forskælling (mørtel) under rygning på hovedhus med begyndende revnedannelser. Note: Kan medfører fugtindsivning og efterfølgende frostskaeder.
1.8 Spær og lægter	K1	Enkelte steder ses mindre områder hvor spær og lægter er med misfarvning fra tidligere fugtpåvirkning. Bla. midt for nederst på sydfacade og på nordside bag loftlem. Der vurderes ikke at være forhøjet fugt på besigtigelsestidspunktet. Note: Tidligere opfugtet træ er mere "sårbart" hvis det udsættes for ny fugtpåvirkning.
1.11 Ventilation	K1	Ventilation i tagrum er i underkanten af det påkrævede. Note: Mangelfuld ventilation øger mulighed for fugtophobning i konstruktioner som kan medfører efterfølgende fugtrelaterede skader. Der ses især ud for loftlem tegn på mindre misfarvninger i form af skimmel på spær.

I klageskema af 29/6 2019 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Kort efter overtagelsen af vores hus i sommeren 2017 opdagede vi, at vand trængte ind gennem taget. Vi kunne tydeligt se, at flere tagsten var utætte, og at loftrummet derved blev udsat for vand og fugt.

Ankenævnet for Forsikring

2.

93901

Vi tog straks kontakt til forsikringsselskabet, som hurtigt inde i processen tilbød at betale 40.000 kr. Dette tilbud afslog vi, idet det er vores opfattelse, at de konstaterede fejl og mangler på tagkonstruktionen vil være væsentligt dyrere at udbedre. Herefter modtog vi afslag på dækning af vores skade. Efter en længere korrespondance valgte forsikringsselskabet at genoptage og genoverveje vores sag. Dette førte dog ikke til et ændret resultat, hvorfor vi nu ser os nødsaget til at klage til Ankenævnet for Forsikring.

Til brug for sagens behandling har vi haft flere tagfolk og en byggesagkyndig til at kigge på vores tag. Det er navnlig på denne baggrund, at vi mener, at forsikringsselskabet skal dække de konstaterede fejl og mangler, som vi ikke ved køb af huset havde nogen mulighed for at opdage. Skaderne fremgår således ikke af tilstandsrapporten.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi mener, at konstaterede fejl og mangler ved taget skal dækkes af ejerskifteforsikringen. Vi er ikke klar over den præcise udbedringspris, men [tagfirma 2] har den 17.09.2017 anslået, at det mindst vil koste mellem 80.000,00 og 150.000,00 af udbedre.

[Tagfirma 1] har den 25.09.2017 sendt en rapport og udtaler sig om at det er omfattende og ikke ønsker at prissætte det."

Selskabet har i brev af 22/1 2020 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Vores forsikringstager har tegnet ejerskifteforsikring i Gjensidige Forsikring. Forsikringstager (klager) er utilfreds med, at vi har afvist forsikringsdækning for utætte tagsten samt utætheder ved understrygning, taggennemføringer, skotrende og skorsten.

Sagens fakta

Ejendommen er opført i 1986 og er et enfamilieshus med et boligareal på 147 m². Den 22. april 2017 udarbejdes tilstandsrapport (**bilag B**). Vores forsikringstager overtager ejendommen den 1. august 2017, og tegner samtidig Ejerskifteforsikring med almindelig standarddækning for en 10 års periode (**bilag C**).

Forsikringsbetingelser nr. 2535004 er gældende for forsikringen (**bilag D**).

...

Overordnet sagsfremstilling:

...

I starten af september 2017 anmelder klager forholdet og kort efter modtager vi rapport fra [tagfirma 1] (rådgiverfirma 1) af 25. september 2017. Udtalelsen angiver bl.a., at der er registreret 43 punkter med manglende eller mangelfuld understrygning vandret, tilsvarende ved rør/ventilgennemføring. Derudover nævnes områder med tegn på tidligere fugtindtrængning. I konklusionen anføres, at '... understrygning er foretaget kun i vandrette samlinger, hvilket ikke er unormalt på falstagsten ... Bygherre har observeret flere steder, hvor regnen kommer gennem taget, under normale forhold, hvilket må betegnes som kritisabelt ...'. Under anbefalinger anføres bl.a.: 'Det anbefales som minimum, hurtigst muligt, at få udbedret det manglende undertag omkring skorstenen i tilbygningen samt at forsøge at fuge taget tæt – Dog vil en tagrenovering være at foretrække ...'.

På klagers foranledning undersøger [tagfirma 2] (rådgiverfirma 2) pr. 14. september 2017 (bilagt klagen). Rådgiverfirma 2 konstaterer bl.a., at understrygning er dårlig, og der ses vandgennemtrængning ved lodrette samlinger samt opfugtning af lægter og spær, hvorefter det anbefales at taget udskiftes.

Sagen besigtiges og behandles af taksator, men må i forløbet overdrages til taksator ... (taksator 1) på grund af sygdom. På baggrund af en konkret vurdering bl.a. henset til sagsforløbet meddeler taksator 1 ved mail af 23. november 2017 dækning. Da rådgiverfirma 1 ikke ønsker at prissætte opgaven samt udføre denne, har taksator 1 prissat opgaven til kr. 40.000, svarende til kr. 32.000 efter afskrivning og fradrag for selvrisiko.

Klager kan ikke acceptere dette tilbud. Efter yderligere korrespondance anmoder taksator 1 netværkshåndværker [tømrerfirma 1] (netværkshåndværker 1) om at besigtige taget. Klager orienteres om at tidligere erstatningstilbud bortfalder. I forlængelse af besigtigelsen meddeler taksator 1, den 15. december 2017, at vand og fugt i tagrummet skal henføres til den manglende ventilation m.fl., som nævnt i tilstandsrapporten. Først når disse forhold er udbedret kan vi vurdere sagens videre.

Herefter har klager og taksator 1 en korrespondance, som dog ikke fører til enighed mellem parterne, hvorfor sagen revurderes i skadeafdelingen. Pr. 28. februar 2018 meddeler skadeafdelingen, at de tiltræder taksator 1 vurdering. Skadeafdelingen anfører endvidere, at sagen kan viderebehandles/vurderes, når de forhold som er nævnt i tilstandsrapporten vedrørende tag/tagrum, er udbedret.

Klager indhenter herefter rapport fra byggesagkyndig.nu (rådgiverfirma 3). Rapporten fremkommer ikke med nye oplysninger, ligesom påstande ikke er dokumenteret eller underbygget på anden byggeteknisk måde. Samtidig indbringer klager sagen for Klageansvarlige Enhed (KE).

I forbindelse med KEs behandling af sagen ønskes fornyede besigtigelse af taksator. Herefter foretager taksator, tømrer og bygningskonstruktør ... (taksator 2) besigtigelse. I forlængelse af dette aftaler klager og taksator 2, at der skal ske genbesigtigelse med netværkshåndværker [tømrerfirma 2] (netværkshåndværker 2) efter regnfald og der er skabt den nødvendige ventilation, jf. mail af 3. august 2018 (bilagt klagen).

Det aftales, at afmontere nogle teglsten for at gennemføre en vandprøve med henblik på test af teglstenenes tæthed. Det aftales desuden at 3 sten skulle være repræsentativt for taget. Der udtages dog efterfølgende yderligere sten, hvorefter der foreligger testmaterialet i alt udgør 9 sten. Monier (producent) tester 3 sten, og netværkshåndværker 2 udfører test for de resterende sten efter anvisning og instruktion fra producent.

I svar til klager af 11. december 2018 oplyses, at testen ikke har påvist dråbefald, ligesom sten er konstateret tætte (**bilag E og F**). Derudover er der ikke konstateret yderligere skadeforhold, hvorfor afgørelsen fastholdes (**bilag G**).

I forbindelse med testen har vi fra producenten modtaget artikel 'Hvorfor drypper det fra undersiden af tagsten?' Artiklen er fremkommet efter mange henvendelser fra håndværkere og husejere som oplever kondensdannelser i tagrum. I artiklen konstateres det, at dråbefald fra tagsten ikke skyldes utæthed i tagstenen, men derimod et sammentræk af vejrmæssige forhold (**bilag H**).

Sagen indbringes herefter for Ankenævnet for Forsikring. I forbindelse med påklagen til nævnet har vi anmodet DMR (rådgiverfirma 4) om at belyse de anmeldte forhold i ejerskifteforsikringens kontekst.

Rådgiverfirma 4 har besigtiget tagrummet og udarbejdet rapport (**bilag A**). Selve besigtigelsen er gennemført på et tidspunkt valgt af klager, så de vejrmæssige forhold var som ønsket samt med fokus på de forhold i tagrummet, som klager har påklaget.

Vores vurdering

Vi vil indledningsvist gengive konklusioner fra klagers rådgiverfirma 1, 2 og 3. Herefter vores vurdering og dækninger med udgangspunkt i rapporten fra rådgiverfirma 4.

Det skal understreges, at vi alene vil forholde os til de konkrete utætheder som klagen omhandler, hvilket vil sige tagsten, understrygning, taggennemføringerne, skotrenderne samt forhold omkring skorstenen.

Omhandler klagen flere forhold, hører vi gerne herom.

Konklusion fra rådgiverfirma 1

...

Rådgiverfirma 1 konkluderer at det er ganske sædvanligt, at der alene er understrøget i vandrette samlinger. Videre konkluderes at den vandindtrængen som klager har konstateret tydeligvis kommer fra manglende understrygning samt revner og huller ved gennemføringer.

Konklusion fra rådgiverfirma 2

...

Rådgiverfirma 2 konkluderer i det hele, at taget er nedslidt og bør skiftes.

Konklusion fra rådgiverfirma 3

...

Rådgiverfirma 3 konkluderer, at de aftegninger der er på tegl og teglkonstruktion med størst sandsynlighed ikke kommer fra kondens, men er med størst sandsynlighed utætheder i tag. Utætheder ved inddækninger og tagfals vurderes at være forsikringsdækket.

Sammenfatning af rådgiverfirma 1, 2 og 3

Fraset rapporten fra rådgiverfirma 1 forekommer rådgiverfirma 2 og 3 gennemgang at være af mere overfladisk karakter og har mere karakter af skaderegistrering. Rådgiverfirma 2 og 3 fremkommer ikke med vurderinger og konklusioner, som er byggeteknisk begrundet.

Overordnet syntes rådgiverne dog at være enige om at der stedvis er opfugtning af lægter og der er stedvis manglende understrygning, ligesom der er huller ved inddækning.

Ligeledes anfører rådgiverfirma 3, at der enighed om, at der er manglende ventilation, jf. tilstandsrapportens oplysninger.

Ingen af de tre rådgiverfirmaer dokumenterer, at tagsten er utætte, hvilket i øvrigt også er i overensstemmelse med tæthedstesten fra producent samt netværkshåndværker 2.

Rapport fra rådgiverfirma 4

1. Utæthed ved understrygning: 'Ja, der kan enkelte steder registreres utætheder ved understrygningen ...'
2. Utætheder ved taggennemføringer: 'Ja, der kan registreres utætheder ved taggennemføringer. Således ses revner og huller i taghætter ...'
3. Vi noterer her, at rådgiverfirma 4 anfører at 'understrygning generelt kun er udført i vandrette fuger og halvt op til lodrette fuge'. Hvilket er svarer til forskrifterne for betonfalstagsten.
4. Utætheder ved skotrender: 'ja, der ses misfarvning af træværket ved begge skotrender, og lokalt måles træværk vådt ... Intet tyder på at skotrenden er utæt, i stedet ser det ud til at vand trænger ind mellem skotrende og tagsten...'
5. Utætheder eller andre forhold omkring skorstenen: 'Ja, undertaget er ikke udført tæt til skorstenen. Der ses en revnet tagsten, som dog vurderes at være beskyttet af inddækningen. Der ses ingen misfarvning af træværket, eller tegn på vandindtrængning ved skotrende.'
6. Utætheder ved inddækninger generelt: 'Nej, inddækninger vurderes generelt at være tætte, der ses således ingen tegn på at vand trænger ind ved skorsten. Ved taghætter ses revner og huller i selve taghætterne. Der ses ingen aktuel indsivning af vand ved fuger omkring taghætter ...'.
7. Utætheder ved renderne mellem hovedhuset og tilbygningen: 'Ja, der ses misfarvning af træværket ved skotrender, ligesom der måles lokalt over 26% fugt ...'.
8. Manglende ventilation: 'Nej, De konstaterede forhold vurderes at skyldes utætheder, ikke manglende ventilation'.
9. Fugtniveauet i konstruktionerne anderledes end forventet: 'Nej, det målte fugtniveau i tagkonstruktionens tømmerdele må generelt betegnes som sædvanligt for en tagkonstruktion med denne alder. Der kan, som tidligere beskrevet, dog konstateres lokale opfugtninger ved utætheder i taget'.
10. Kan der visuelt konstateres en egentlig bygningsskade som trænedbrydende råd eller svamp: 'Nej, der ses ingen tegn på trænedbrydende råd eller svamp i tagkonstruktionen'.

Sammenfatning af rapport fra rådgiverfirma 4

Ad 1: Der er konstateret utæthed enkelte steder, hvorefter ejerskifteforsikringen dækker tætning heraf. Dækning ydes i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne. Taksator 2 vurderer, at udbedringen vil beløbe sig til ca. kr. 6.000,00 inkl. moms.

Ad 2: Der er registeret utæthed ved taggennemføringer hvorefter ejerskifteforsikringen dækker tætning heraf. Dækning ydes i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne. Taksator 2 vurderer, at udbedringen vil beløbe sig til ca. kr. 5.000,00 inkl. moms.

Ad 3 og 5: Der er konstateret misfarvning ved skotrende. Skotrenden er ikke utæt, vand trænger derimod ind mellem skotrenden og tagsten. Ejerskifteforsikringen dækker tætning heraf i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne.

Ad 4: Undertag er ikke udført tæt til skorsten. Ligesom der er konstateret en revnet tagsten, som dog er beskyttet af inddækningen. Træværk fremstår tørt og uden misfarvning, ligesom forholdet ikke på anden måde har manifesteret sig i skade i ejerskifteforsikringens forstand, hvorfor der ikke foreligger et dækningsberettigende forhold.

Ad 6: Utætheder vil blive udbedret jf. punkt 3 og 5, hvorefter træfugt vil udtørre, ligesom der ikke vil ske udvikling i misfarvningen.

Ad 7: Den manglende ventilation har ikke umiddelbar betydning for aktuelle, men bør dog under alle omstændigheder udbedres.

Ad 8 og 9: Der er i øvrigt konstateret sædvanlige fugtforhold i tagrummet, ligesom der ikke er konstateret råd eller svampeskade i tagkonstruktionen.

Konklusion

...

I overensstemmelse med det anførte under sammenfatningen for rådgiverfirma 4 dækker ejerskifteforsikringen omkostninger til partiel tætning af utætheder ved tagsten, taggennemføringer samt tætning mellem skotrende og tagsten.

Derudover dækker ejerskifteforsikringens omkostninger til vurdering ved rådgiverfirma 3. Det er vores opfattelse at der ikke har været forbundet omkostninger ved rådgiverfirma 1 og 2 udtalelser.

For tagstenen i sig selv må vi konstatere, at de udførte test ved producent og netværkshåndværker 2 (bilag E og F) ikke har påvist dråbefald, hvorfor tagstenene er tætte. Hertil kommer, at artiklen fra producenten (bilag H) angiver, at de af klager konstaterede forhold, skyldes vejrforhold og ikke tagbelægningen i sig selv. Endelig har klager ikke påvist dækningsberettigende forhold for undertag ved skorsten.

Vi må herefter fastholde, at vores forsikringstager, klager, ikke har dokumenteret eller på anden måde sandsynliggjort, at der skulle foreligge dækningsberettigende forhold udover allerede anerkendte forhold jf. ovenstående."

Klageren har i brev af 1/3 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Det er positivt at konstatere, at Gjensidige Forsikring (herefter: GF) nu anerkender, at ejerskifteforsikringen dækker tætning af utætheder ved tagsten, taggennemføringer samt tætning mellem skotrende og tagsten. Vi kan bekræfte, at vi naturligvis er interesserede i, at GF iværksætter udbedring heraf og ser frem til at høre nærmere herom inden for kort tid.

Vi er derimod ikke enige, når GF konkluderer, at vi ikke har dokumenteret eller på anden måde sandsynliggjort, at der skulle foreligge dækningsberettigede forhold udover de anerkendte for-

hold. Vi mener således, at ejerskifteforsikringen også skal dække og iværksætter udbedring af følgende:

- ...
- Utætte tagsten, jf. nærmere nedenfor.

...

Vedr. utætte tagsten konkluderer GF, at test af tagsten viser, at tagstenene er tætte. I samme afsnit henvises der til en generel artikel fra producenten (bilag H) om fugt i tagrummet, som intet har med vores tag eller tagrum at gøre.

Vi fastholder på den baggrund vores klage og vil i det følgende fremkomme med nogle supplerende bemærkninger / præciseringer til GFs fremstilling af sagen:

Hændelsesforløbet

...

GF's beskrivelse af forløbet vedrørende test af teglsten er ikke korrekt. De ti teglsten, der blev testet, var fem 'gode' og fem 'dårlige'. Det blev aftalt, hvilke fremgår af fremsendte bilag, at alle sten skulle testes samme sted under samme forhold. Det er imidlertid ikke sket. Samtidig har vi ikke kendskab til, om det var tre 'gode' eller tre 'dårlige' sten, som endte med at blive testet af Monier og som dermed danner grundlag for deres udtalelse.

Vi har heller ikke kendskab til, om det var tre 'gode' eller tre 'dårlige' sten, som endte med at gå itu, da dette ikke fra GF er dokumenteret.

Det er ydermere vores opfattelse, at 'netværkshåndværker 2' tydeligvis ingen kompetence eller erfaring har med test af teglsten. Vi anses derfor 'netværkshåndværker 2' test og kommentarer på testen som skøn og ikke byggeteknisk viden.

Tilstandsrapporten mv.

...

Endvidere er det ikke korrekt, når GF henviser til, at det i tilstandsrapporten fremgår, at der er 'manglende ventilation' (side 5, øverst, hvor konklusion fra 'rådgiver 3' omtales). Af tilstandsrapporten fremgår det, at ventilationen i tagrum er 'i undertanten af det påkrævede'. Vi mener i øvrigt ikke at kunne genfinde omtalen af 'manglende ventilation' i rapporten fra 'rådgiver 3'. Der henvises desuden til 'rådgiver 4', som vedrørende 'manglende ventilation' eksplicit skriver: 'nej, de konstaterede forhold vurderes at skyldes utætheder, ikke manglende ventilation', ligesom der senere henvises til 'utætheder i taget'. Der henvises desuden til det betydelige fotomateriale, som tydeligt dokumenterer utætte teglsten, hvilket i sagens natur påvirker og opfugter øvrigt træværk og konstruktioner."

Selskabet har i brev af 23/3 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Ad dråbefaldstest af tagsten

Der er ikke tale om en test, som er 'almindelig tilgængelig' og som producenten udfører på anmodning. Der er derimod tale om en enkeltstående særaftale med producenten vedrørende specifik vejledning i udførelse af dråbetest. Producenten har ydermere ekstraordinært tilbudt at udføre test på 3 sten.

Ankenævnet for Forsikring

8.

93901

Testaftalen er ikke fremkommet på netværkshåndværkers 2 initiativ eller foranledning, ligesom der ikke er sket en 'forhandling eller lign. af aftalevilkår', som anført er der tale om et imødekomende tilbud fra producentens side. Det er derfor heller ikke muligt at anmode producenten om, at teste flere sten.

Vi vedlægger supplerende fra netværkshåndværker 2, **bilag I** og **J**.

For så vidt angår artiklen (bilag H), er denne modtaget fra producenten i forbindelse med testen. Artikel er udtryk for producentens opfattelse af aktuelle.

Ad netværkshåndværkers 2 kompetencer

Vi har ikke grundlag for at betvivle kompetencer eller testresultat.

Vi kan i øvrigt bemærke, at test i det hele er udført efter specifikke anvisninger fra producentens side.

...

Ad ventilation

Tilstandsrapporten: For så vidt angår formuleringen i punkt 1.11 'i underkanten af det påkrævede' fortolker vi dette som 'mindre' og dermed som 'manglende ventilation'. Vores fortolkning sker naturligvis også i lyset af anførte karakter, som er K1 og dermed udtryk for 'mindre alvorlig skade'. Vi noterer os blot, at klager ikke tiltræder vores vurdering."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget fotos af klagerens tagkonstruktion. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af taglæggerfirma 2's rapport af 14/9 2017 til klageren fremgår bl.a.:

"TAG

...

Taget er uden undertag, og der ses vandindtrængen i lodrette samlinger på bagsiden af stenene. Der ses opfugtede lægter og spær som kan ende med råd og svamp. Omfanget er i en sådan grad at en udskiftning af taget bør overvejes.

Forbedringsforlag

Fra 150.000 kr.

Levering og montering af nyt tag.

Forbedringsforlag

Fra 210.000 kr.

Levering og montering af nyt tag, med samme tagmaterialer som det eksisterende tag, dvs. et nyt Betontegtag.

...

UNDERSTRYGNING

...

Understrygning er dårlig Vi vurdere at den eksisterende fugemasse, der er brugt som understrygning er dårlig og mangelfuld.

Forbedringsforlag

Levering og montering af nyt tegltag. Fra 240.000 kr.

Forbedringsforlag

Levering og montering af nyt tag. Fra 150.000 kr.

...

SKORSTENE Ved brændeovnsskorsten ses undertaget i stykker, der er klippet et firkantet hul og samtidig ses en lægte som er skåret over.

Vurdering

Skorstensinddækning defekt ...

Forbedringsforlag

Afmontering af den eksisterende skorstensinddækning, samt levering og montering af ny skorstensinddækning med wagaflex og zinkinds kud. Fra 10.000 kr."

Af taglæggerfirma 1's rapport af 25/9 2017 til klageren fremgår bl.a.:

Registreret:

- Samtlige lodrette fuger mangler understygningskit – Flere viser synlige tegn på indtrængen fugt i form af en hvid belægning.
- 43 punkter i vandret understrygning mangler, - eller er mangelfuld.
- Samtlige rør/ventilgennemføringer igennem tagbelægning mangler hel eller delvis understrygning.
- 15 punkter viser tydelig tegn på tidligere indtrængen af fugt.
- 7 tagsten viser tydelig tegn på tidligere fugtindtrængen igennem selve tagstenen.
- 2 punkter i rygningen mangler forskælling. (Skal repareres udefra)
- 1 spær i Nordfacade viser tydelige tegn på tidligere fugtindtrængen.
- Et større felt af lægter i N-facade mod vest viser tydelige tegn på tidligere fugtindtrængen.
- Et mindre felt af lægter i S-facade midt for, viser tydelige tegn på tidligere fugtindtrængen.
- 1 punkt på bræt i skotrende mod Vest viser synligt tegn på tidligere vandindtrængen.

...

Tilbygning med undertag:

Der er udskåret et stort firkantet stykke af tagfolien til undertaget, hvor skorstenen er ført op igennem med direkte udsyn til undersiden af tagstenene.

Der er synligt tegn på tidligere fugtindtrængen omkring flangen på skorstensindføring gennem listeloftet over brændeovnen.

...

Konklusion:

Som udgangspunkt må det konkluderes, at understrygningen er foretaget kun i vandrette samlinger, hvilket ikke er unormalt på falstagsten (Dog anbefaler Primatag altid en fuld understrygning). Dertil skal det dog nævnes, at en understrygning ikke bør være løsningen på at få et tæt tag, forstået på den måde, at en understrygning skal stoppe fygesne, slagregn under kraftig vind og ikke regn under normale forhold. Et tag bør være tæt i sig selv, Bygherre har observeret flere steder, hvor regnen kommer gennem taget, under normale forhold, hvilket må betragtes som kritisabelt. Den vandindtrængen der sker, kommer tydeligt fra steder, hvor der enten mangler understrygning, eller er revner, huller ved gennemføringer. Disse steder har der gennem længere tid være vandindtrængen - måske i flere år. Mosdannelser på tagbelægningen, kan også "suge" vand gennem samlinger ved tagsten, hvorfor en afrensning bør foretages. Ved forhold, hvor en understrygning påvirkes af vand under hvert eneste nedbør, reduceres understrykningens levetid væsentligt og bygherre børe flere gange årligt besigtige tagrummet, med henblik på nye reparationer løbende. Vil dette undgås helt bør taget laves om.

Af selskabets mail af 23/11 2017 til klageren fremgår bl.a.:

"Jeg har talt med [tagfirma 1] og de ønsker stadig ikke at prissætte arbejdet og oplyser desuden at de ikke har tid til at udføre det. Jeg har derfor selv prissat en forventet udbedring til at udgøre 40.000 i tilfælde af at I ønsker en kontanterstatning til fuld og endelig afgørelse af skaden for at bruge dette til udskiftning af taget. Pga. taget alder dækker vi 93 % af udgiften og derudover fratrækkes jeres selvrisiko på 5.100 kr., så erstatning til udbetaling ville være 32.100 kr. Udbetaling vil kræve at du fremsender kopi af en faktura som omhandler tagudskiftning eller materialer til dette

Ønsker I i stedet en reparation, så vil jeg kontakte en af vores samarbejdspartnere og få dem til at udføre opgaven. I så fald vil vi ligeledes dække 93 % af reparationsudgiften og I vil også have en selvrisiko på 5.100 kr. Så giv mig besked om hvilket løsning I ønsker, så kan jeg sætte processen i gang."

Af tømrerfirma 2's mail af 5/9 2018 til selskabet fremgår bl.a.:

"Resultat af vand test på tegl.

- Tegl 1 fundet tæt.
- Tegl 2 fundet tæt.
- Tegl 3 Ser utæt ud se bagside.
- Tegl 4 fuge er utæt se hjørne. Muligvis fuge.
- Tegl 5 fundet tæt.
- Tegl 6 Fundet tæt.
- Tegl 7 utæt hjørne muligvis fuge
- Tegl 8 Fundet tæt.
- Tegl 9 Utæt foroven muligvis fuge.
- Tegl 10 udgået da fuge ikke var tæt i den ene side."

Ankenævnet for Forsikring

11.

93901

Af tømrerfirma 2's mail af 2/11 2018 til selskabet fremgår bl.a.:

"Vi har på laget testet 9 tagsten alle var tætte, vi har sendt 3 sten til Monier, tagstenene var ødelagte da de kom frem til Monier, herefter har vi sendt yderligere 3 sten frem disse er kommet helt frem og er blevet testet af Monier.

Alle 3 tagsten som de har de har testet er tætte, se nedstående Mail fra [Monier]"

Af BMI Moniers mail af 31/10 2018 til Tømrerfirma 2 fremgår bl.a.:

"Så er tagstenene testet og der er ikke konstateret dråbefald. Det er således min konklusion at tagstenene er absolut tætte."

Af DMR Skimmels rapport af 11/11 2019 til selskabet fremgår bl.a.:

"Baggrund

Ifølge det oplyste, overtog de nuværende ejere ejendommen den 1. august 2017. I forbindelse med etablering af mekanisk ventilation i ejendommen blev der udført arbejde i tagrummet, og ved den lejlighed registrerede husejer, at tagsten blev mørke og der sivede vand gennem taget i forbindelse med kraftig nedbør ...

...

På baggrund af nærværende undersøgelsesresultater kan vi fastslå, at fugtniveauet i tagkonstruktionens tømmerdele generelt er sædvanligt ...

...

Spørgsmål

Kan der konstateres utætheder eller andre forhold omkring skorstenen?

Svar

•

Ja, undertaget er ikke udført tæt til skorstenen. Der ses en revnet tagsten, som dog vurderes at være beskyttet af inddækningen. Der ses ingen misfarvning af træværket, eller tegn på vandindtrængning ved skorstenen."

Af tømrerfirma 2's mail af 22/3 2020 til selskabet fremgår bl.a.:

"Der er blevet nedtaget 10 stk. tagsten som ft og tømrer har valgt ud.

Der er blevet medtaget 10 stk. tagsten, men der er kun testet 9 stk. da 1 stk. var gået i stykker ind den kom på værkstedet, der var knækket et hjørne af den.

De 9 tagsten er blevet testet på samme måde, testen er udført efter anvisning fra Monier tekniske afdeling.

Efter vi har udført vores test sender vi som aftalt 3 tegl afsted til Monier som desværre gik i stykker under fragten, derefter sender vi 3 nye sten med deres konsulent som aflever dem, til deres teknikker. Jeg ved ikke hvilken sten der er sendt første gang og anden gang."

Ankenævnet for Forsikring

12.

93901

Af forsikringsbetingelserne 2535004 fremgår bl.a.:

"Skade

18.3

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 skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

23.2

Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold ..."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1986 og er overtaget af klageren den 1/8 2017. Tagbelægningen består af betontagsten, som er understrøget med sort fugemasse (bitumen). Klageren anmeldte i begyndelsen af september 2017, at taget var utæt og fremsendte efterfølgende rapporter fra to tagfirmaer med beskrivelse af utætheder i tagkonstruktionen. Efter at selskabets taksator havde besigtiget ejendommen, tilbød selskabet en erstatning på 40.000 kr. før fradrag af selvrisiko og afskrivning. Klageren accepterede ikke tilbuddet, hvorefter fulgte en længere dialog mellem parterne med yderligere besigtigelse af ejendommen af blandt andet et byggesagkyndigt firma, en anden taksator og et tømrerfirma tilknyttet selskabet. Det aftaltes i den forbindelse at afmontere tagsten, så tagstenenes tæthed kunne testes. Selskabet afviste herefter den 11/12 2018 at yde forsikringsdækning med henvisning til, at tømrerfirmaets og producentens tests ikke viste utætheder i tagstenene, og at tømrerfirmaet under sin besigtigelse i øvrigt ikke havde konstateret utætheder i tagkonstruktionen.

Klageren har indbragt sagen for nævnet med krav om, at selskabet skal dække utætheder i tagkonstruktionen. Klageren ønsker også dækning af sine udgifter til teknisk rådgivning.

Efter at sagen er blevet indbragt for nævnet, har selskabet indhentet en rapport fra DMR Skimmel og på grundlag heraf anerkendt at dække utætheder i understrygningen, ved taggenemføringer og ved skotrender mellem det oprindelige hus og tilbygningen. Selskabet har også anerkendt at dække klagerens udgift til rapport indhentet fra det byggesagkyndige firma. Selskabet har afvist, at tagstenene er utætte, og at der er utætheder i tagkonstruktionen ved skorstenen.

Klageren har til støtte for sit krav om dækning af tagstenene anført, at "De ti teglsten, der blev testet, var fem 'gode' og fem 'dårlige'. Det blev aftalt, hvilke fremgår af fremsendte bilag, at alle sten skulle testes samme sted under samme forhold. Det er imidlertid ikke sket. Samtidig har vi ikke kendskab til, om det var tre 'gode' eller tre 'dårlige' sten, som endte med at blive testet af Monier og som dermed danner grundlag for deres udtalelse. Vi har heller ikke kendskab til, om det var tre 'gode' eller tre 'dårlige' sten, som endte med at gå itu, da dette ikke fra GF er dokumenteret". Klageren har også anført, at det er hans opfattelse, at tømrerfirmaet "ingen kompetence eller erfaring har med test af teglsten. Vi anses derfor 'netværkshåndværker 2' test og kommentarer på testen som skøn og ikke byggeteknisk viden". Klageren har herudover anført, at DMR Skimmel i sin rapport har oplyst, at "de konstaterede forhold vurderes at skyldes utætheder, ikke manglende ventilation".

Selskabet har fastholdt afgørelsen og har anført, at "For tagstenen i sig selv må vi konstatere, at de udførte test ved producent og netværkshåndværker 2 ... ikke har påvist dråbefald, hvorfor tagstenene er tætte. Hertil kommer, at artiklen fra producenten (bilag H) angiver, at de af klager konstaterede forhold, skyldes vejrforhold og ikke tagbelægningen i sig selv".

Selskabet har også anført, at "Undertag er ikke udført tæt til skorsten. Ligesom der er konstateret en revnet tagsten, som dog er beskyttet af inddækningen. Træværk fremstår tørt og uden misfarvning, ligesom forholdet ikke på anden måde har manifesteret sig i skade i ejerskifteforsikringens forstand, hvorfor der ikke foreligger et dækningsberettigende forhold".

Ankenævnet for Forsikring

14.

93901

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 ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at dække udgifterne til udskiftning af tagstenene og udbedring af tagkonstruktionen ved skorstenen under henvisning til, at klageren ikke har bevist, at forholdene på tidspunktet for klagerens overtagelse af ejendommen udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.3.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet har dækket udbedring af en række forhold i tagkonstruktionen, og at det ikke er godtgjort af klageren, at der herefter er forhold i tagkonstruktionen, der udgør skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har endvidere lagt vægt på, at der ved undersøgelsen af tagstenenes tæthed ikke er fundet tegn på, at tagstenene er utætte.

Nævnet har herudover lagt vægt på, at der ikke er konstateret skader som følge af udførelsen af tagkonstruktionen ved skorstenen.

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.

Ankenævnet *for* Forsikring

15.

93901

Klagegebyret tilbagebetales, idet selskabet i forbindelse med sagens behandling for nævnet delvist har imødekommet klagerens krav.



Jens Kruse Mikkelsen
formand