

Ankenævnet for Forsikring

Den 2. september 2020 blev i sag nr. 94610:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Nykredit Forsikring A/S
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet basis ejerskifteforsikring i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Han overtog huset den 15/9 2018 på baggrund af en tilstandsrapport af 8/6 2018.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

B Garage/udhus

A. Primære bygningsdele

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1. Ingen bemærkninger

2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle

K1

Murværket har udfaldne fuger på gavl.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat

2.1

Har du kendskab til, at tage/tagene er eller har været utætte?
Hvis ja, hvor og hvornår? Har du gjort noget for at udbedre dette?

Ja Nej

☐☒

I klageskema af 18/12 2019 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vi har konstateret opfugtning/skimmelsvamp i gavlvæg og betonloft i garagen. Dette kan have flere årsag i fejlkonstruktioner, da tagpap ikke er udlagt korrekt over gavlvæg, ikke er ført korrekt op under zinkinddækning, og kan være utæt i dyb lunke med stor vandophobning.

Der er i tilstandsrapporten ikke beskrevet forhold omhandlende garagen, som indikerer disse fejlkonstruktioner. Der har været udlagt perlesten på taget af tidligere ejer, hvorfor fejlkonstruktionerne har været skjulte.

Nykredit har afvist sagen, da de vurderer at skaden er opstået efter overtagelsen, da vi først retter henvendelse et år efter overtagelsen. Vi anmelder skaden, når vi vurderer, at der er belæg for at rette henvendelse.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Forsikringsdækning til håndværkerudgifter forbundet med skaden."

Selskabet har i brev af 5/2 2020 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Sagens fakta

Ejendom er et typehus med garage opført i 1965. Den 8. juni 2018 udarbejdes tilstandsrapport (**bilag A**). Vores forsikringstager overtager ejendommen den 15. september 2018, og tegner samtidig Ejerskifteforsikring med standarddækning for en 10 års periode (**bilag B**). Forsikringsbetingelser nr. 2535004 er gældende (**bilag C**).

...

Overordnet sagsforløb

Vores forsikringstager (klager) anmelder den 21. september 2019 fejlkonstruktion i form af utæt tagbelægning. Efter supplerende oplysninger fra klager bliver forholdet besigtiget af vores netværkshåndværker. På baggrund af besigtigelsen medgiver skadeafdelingen den 14. november 2019, at der er vandindtrængning (der er konstateret et mindre hul ved kant til fodblik), men forholdet vurderes ikke at have været til stede på overtagelsestidspunktet, hvorfor der ikke meddeles dækning.

Den 24. november 2019 meddeler klager, at afgørelsen ikke tiltrædes. På grund af øget sagstilgang er sagsbehandlingen forsinket og den 18. december 2019 meddeler klager, at afgørelsen indbringes for nævnet. Sagens korrespondance fra skadekommunikationssystemet er bilagt klagen.

Klagen til nævnet og skadeafdelingens klagebehandling krydser hinanden, hvorfor skadeafdelingen svarer klager, og samtidig oplyser, at der er rekvireret besigtigelse ved [taksator]. Supplerende korrespondance fra kommunikationssystemet vedlægges som **bilag D**.

Taksators besigtigelse med rapport af 17. januar 2020 (**bilag E**) ændrer ikke vores vurdering af sagen.

Vores vurdering

Vi vil i det følgende begrunde vores vurdering med udgangspunkt i taksators besigtigelse.

...

Det fremgår af taksators rapport, at klager havde fjernet grus fra garagetaget. Herefter kunne det konstateres, at tagpappet var af ældre dato – antagelig fra husets opførelse i 1965. Mod havesiden var der dog nyere tagpap ved tagrende og fodblik.

...

Taksator har ved sin besigtigelse konstateret utæthed i form af hul ved kant til fodblik. Taksator vurderer dog, at forholdet ikke har været til stede på tidspunktet for ejendommens overtagelse. Subsidiært, at tagpappet grundet alder er i en stand, som bevirker, at levetiden er udløbet. Mere subsidiært, at forholdet kan udbedres ved en partiel reparation som ikke overstiger policens selvrisikobeløb.

Ej til stede på overtagelsestidspunktet

Som det fremgår af rapporten fra taksator, har den konstaterede utæthed (hul) alene medført en lokal mindre opfugtning i garageloft og gavlvæg. Det anføres videre, at den konstaterede fugt er så begrænset, at det må antages at være af nyere karakter.

Skulle forholdet være opstået før overtagelsen ville følgerne være mere udtalte, ligesom der vil være afskalninger af maling både ind- og udvendigt. Endelig ville fuger være frostskaadet.

Den konstaterede opfugtning i garagen svarer i det hele til hvad, der er forventeligt for en uisoleret garage opført i 1965. Garagen er opført i overensstemmelse med byggetilladelsen, jf. tegning fra byggesagen (**bilag F**).

Vi må herefter fastholde, at klager ikke har dokumenteret eller på anden måde sandsynliggjort, at forholdet var til stede på overtagelsestidspunktet, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 15 shm. punkt 3.3.

Udløb af levetid

Som det fremgår af såvel tilstandsrapporten som taksators rapport, er tagpappen af ældre dato. På baggrund af stand og udførelsen vurderer taksator, at tagpappen er fra ejendommens opførelse, hertil også bemærkningen i tilstandsrapporten. Hvorefter tagpappens levetid er udløbet.

Med udgangspunkt i dette må de anmeldte forhold, som er opstået efter overtagelsen af ejendommen, skyldes udløb af levetid.

Dette er ikke omfattet af ejerskifteforsikringens dækning, jf. betingelsernes punkt 19, litra g.

Dækningsberettigende forhold

Hvis nævnet finder, at forholdet har været til stede på overtagelsestidspunktet og der er tale om en dækningsberettigende skade, skal vi gøre gældende at udbedring kan ske ved en partiel reparation.

En partiel reparation vil bestå i påsvejsning af tagpap langs fodblikkanten i en bredde af 1 m og i garagens bredde. Taksator vurderer, at der maksimalt skal anvendes 8 arbejdstimer hertil materialer svarende til maksimalt kr. 1.000,00, hvorfor udbedringen (med afskrivning jf. betingelsernes punkt 22 og 24) ikke vil overstige selvrisikobeløbet kr. 5.100,00.

Vi bemærker, at taksator ikke har konstateret vand eller fugtpåvirkning som følge af vandsamlingen på taget, hvorfor forholdet allerede af den grund ikke i sig selv opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Sammenfattende må vi konstatere, at klager ikke har dokumenteret eller på anden måde godtgjort fejlkonstruktion i relation til tagpapmonteringen eller at vandsamlingen har manifesteret sig i skade i ejerskifteforstand."

Klageren har i brev af 10/3 2020 til nævnet bl.a. anført:

"1. Opsummering af skadesomfang

Nærværende afsnit giver en kortfattet opsummering af skadesomfang.

- Der er konstateret stor opfugtning i gavlvæg, med store synlige skader.
- Der er konstateret stor opfugtning i længevæg mod nabo, endnu uden synlige skader.
- Der er konstateret stor opfugtning i et mindre område i længevæg bag havedør.
- Der er konstateret stor opfugtning i betonelement i loft, nærmest tagfod.
- Der er konstateret fejlkonstruktioner ved nyere reparation af tagkonstruktion.
 - Fodblik og tagpap ved tagfod mangler vedhæftning.
 - Fodblik mod murkrone er udført uden opbuk.
 - Der er konstateret mindre revne i bagkant af fodblik.
 - Tagpap er udført uden opbuk bag zinkinddækning ved murkrone.
 - Der er udlagt en skrøbelig folie i tagpapsamling mellem gavlvæg og betonloft.
 - Der er udlagt en skrøbelig folie i samling mellem eksisterende inddækninger.
 - Der er ikke korrekt fald på tagflade.
 - Stor ophobning af vand uden mulighed for afvanding.

Der er d. 01-03-2020 konstateret begyndende opfugtning i andet/tredje betonelement i loft.

2. Omfang af nødvendige udbedringer

Nærværende afsnit beskriver omfang af nødvendige arbejder forbundet med ovenstående skader.

- Evt. overdækning af garage, for hurtigere affugtning af bygningskonstruktioner.
- Mekanisk affugtning af garage inkl. slutkontrol ved fugttekniker.
- Demontering/remontering af nyere zinkinddækning.
- Demontering/deponering af eksisterende tagpap.
- Afretning af tagoverflade/opfyldning af lunke, for korrekt tagfald.
- Levering/montering af fodblik ved tagfod.
- Levering/montering af tagpaptag inkl. korrekt opbuk ved murkrone.
- Udkratning af løse fuger i gavlvæg.
- Fugning af gavlvæg.
- Demontering af puds på inderside gavlvæg og væg bag havedør.
- Puds og maling af inderside gavlvæg og væg bag havedør.
- Puds og maling af loft.
- Afrensning af skimmelsvamp på garageport.

3. Tilbage melding på Bilag E, Taksators bemærkninger pr.17.1.2020

SEL og FT havde d. 16-01-2020 besigtigelse ved intern taksator, fremover benævnt IT. Nærværende notat skal læses som en tilbage melding på Bilag E, Taksators bemærkninger pr. 17-01-2020; citater herfra vil være anført i kursiv, og efterfølgende kommenteret.

...

'Der er dog nyere tagrende og fodblik ved gavlen mod havesiden, som betyder der på et tidspunkt er lagt nyt pap på ved gavlvæggen langs tagrenden mod havesiden. Alderen på tagrenden, fodblikket og zinkinddækningen ved kronekanterne kendes ikke. Det er heller ikke oplyst i tr.'

Ja, korrekt. IT nævner dog ikke, at der også har været udført renovering/udskiftning af de øverste skifter mursten, udover udskiftning af tagrende, fodblik og zinkinddækning. I tilstandsrapportens pkt. 1.3 burde sælger have anført renoveringen af garagen.

...

Jævnfør detaljen i Bilag F er drypblikket/fodblikket monteret før udlægning af asfaltpap. Ved udskiftning af fodblikket, er det eksisterende asfaltpap blevet demonteret, og nyt pap udlagt over fodblikket. Fodblik og tagpap har manglende vedhæftning, hvilket er en konstruktionsfejl.

...

Når fugten viser sig under fodblikket betyder det, at gavlvæggen er direkte eksponeret for det vand, som trænger ind under fodblikket. Dette viser tydeligt en konstruktionsfejl, som kan henledes til renoveringen af taget og ikke tagpappens alder.

'Så jeg antager årsagen til fugt ved gavlvæggen og loftet er utæthed/utætheder ved overgangen med pappen ved fodblikket, hvor der også er en anden form for tape eller lignende ved pappens overside. Der må tætheden også antages at være af tvivlende karakter.'

Over samlingen mellem gavlvæg og første betonelement i loftet er der udlagt en folie, som ikke er dækket af tagpap. Dette er en decideret konstruktionsfejl, muligvis udført i et forsøg på at minimere højdeforskellen mellem gavl og loft, da afvanding ikke lader sig gøre ...

'Rapporten oplyser fugt er målt med en Gann måler. Der kan IKKE måles fugt på overflader hvor der er salte. Da der må formodes at være salte både på væg- og loftoverflader der har været fugtige i garagen, anser jeg ikke målingerne som valide. Jeg er egentlig lidt forundret over rapportens tvivlende karakter.'

Jfr. samtale med fugttekniker d. 02-03-2020, anvendes konsekvent Gann måler i lignende sager.

En Gann måler har en måledybde 15-25 mm, og der kan altid vurderes på fugtniveauet, så længe man har en tør overflade som reference. Hvorvidt der er salte på væg- og loftsoverflader, har ikke nogen betydning for en vurdering af fugtniveauet.

En eksakt måling af betons fugtindhold baseres på måling af fugtindholdet inde i betonlaget, fordi fugtindholdet i betonoverfladen normalt er lavere pga. udtørring. En destruktiv måling ved eksempelvis hygrometer vil dermed forventeligt afsløre et endnu højere fugtniveau.

FT mener ikke, der er noget tvivlsomt ved rapporten; denne er udfærdiget af anerkendt fugttekniker på foranledning af et velrenommeret forsikringsselskab.

...

'Hr ft mener inddækningen ved tagpappen ved murkronen er forkert lavet. Der er tale om den oprindelige konstruktion, som anses at være tæt, da der ikke er tegn på utætheder.'

Som anvist på 1579255680005.jpg og 1579255680220.jpg, er murværket blevet renoveret på front- og længevæg i garagen. Dette er generelt sket seks skifter ned (400 mm), hvilket er til under overkant på betonelementloft. Dette gør det usandsynligt, at den eksisterende inddækning

ved tagpap og murkrone er intakt, hvilket bekræftes af den voldsomme opfugtning af længevæggen.

...

Over samlingerne af de gamle inddækninger er udlagt folie af samme type som udlagt mellem gavlvæg og betonelementloft, dvs. udført samtidig med renovering af murkrone og inddækninger. Dette er en konstruktionsfejl; overlap skulle have været lukket med svejst tagpap med opbuk."

Selskabet har i brev af 27/3 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Supplerende skal vi tilføje, at fugtrapporten i bilag G er indhentet af husforsikringen og belyser således ikke forholdet i ejerskifteforsikringens kontekst.

Rapporten beskriver ikke skade i ejerskifteforsikringens forstand. I relation til de udførte fugtmålinger noterer vi os, at fugtrapporten ikke forholder sig til hvornår garagen er opført og hvilke fugtmæssige forhold man kan forvente i relation hertil.

Derudover er der alene udført 6 målinger, som alle er uden præcis angivelse af hvor på bygningsdelen målingen er udført.

På denne baggrund, og henset til at taksator ved sin besigtigelse ikke har konstateret fugtforhold, som afviger fra det forventelige ændrer rapporten ikke vores vurdering af det anmeldte.

Vi fastholder at salte på måleoverfladen medfører, at måleresultatet ikke er validt, da salte vil påvirke, at strøm ikke vil blive ledt korrekt i det elektriske målefelt. Dette er også angivet i rapporten forklaring under Gann måler: 'Målefeltet opstår mellem den aktive kugle på instrumentets top og den materialemasse som skal undersøges. Forandringer i det elektriske felt gennem materialet og fugtighed indikeres i digitalenheder'.

...

For revnen ved fodblik skal vi blot tilføje, at klagers bemærkninger siden 4 ændres ikke vores vurdering, og vi fastholder taksators vurdering af skademekanismen.

Vi skal i den forbindelse nævne, at billede xxx928.jpg øverst side 5 er et almindeligt og sædvanligt billede af et build-up tag efter regnfald. Det er sandsynligt, at der under disse omstændigheder vil trænge vand ind i revnen ved fodblik. Hvis revnen havde været til stede allerede ved overtagelsen af ejendommen eller der på dette tidspunkt var nærliggende risiko ville skadebillede fremtræde langt mere omfattende, hvorfor vi også henset hertil må fastholde, at forholdet ikke var til stede på overtagelsestidspunktet september 2018.

...

Ligeledes fastholder vi, at der ikke er påvist dækningsberettigende forhold omkring inddækning ved tagpap og murkrone (side 10 og 12). De konstaterede fugtforhold er ganske forventelige for en uopvarmet garage fra 1965, og som ikke er fugtsikret.

...

Taksator oplyser dog, at dersom taksator havde forestået klagebehandlingen ville taksator henset til den beskudte skadeudgift (jf. vores indstilling af 5. februar 2020 side 4) have meddelt klager dækning til partiel udbedring af området omkring revnen. Taksator fastholder fortsat, at fugtforholdene i garagen ikke skal henføres til aktuelle, og der derfor ikke meddeles dækning hertil.

Ankenævnet for Forsikring

7.

94610

Efter drøftelse med taksator vil vi på baggrund af en konkret vurdering tilbyde klager dækning til partiel udbedring af revnen i tagpap. Taksator vurderer som tidligere, at partiel udbedring ikke overstiger den policemæssige selvrisiko. Taksator er dog indstillet på at se bort fra afskrivning jf. forsikringsbetingelserne."

Til dette har klageren fremsendt brev af 17/4 2020, hvori det bl.a. er anført:

"Efter 1. høringsvar har FT afdækket den primære skadesårsag, som vil blive redegjort for i nedenstående beskrivelse. Som nævnt i Bilag H er der udlagt en skrøbelig folie i tagpapsamlingen mellem gavlvæg og betonloft i forbindelse med en tidligere reparation af taget. Det har vist sig, at denne folie, som næsten altid står under vand, slipper i stort set hele tagets bredde.

Lørdag d. 14-03-2020 konstaterer FT rindende overfladevand på gavlvæggens yderside, et døgn efter et større nedbør. Vandet trækker ud af væggen fra betonstøbning i overkant væg og fra løse fuger i væggen.

20200314_115748.jpg, d. 14-03-2020



Nedenstående billede er taget umiddelbart efter regnvand er fjernet fra lunken i taget og viser, at folien ikke har vedhæftning mod det gamle tagpap, hvilket er en skade på en konstruktionsfejl. Bemærk i øvrigt den 32 mm lange revne i billedets øverste venstre hjørne som SEL/IT mener, er årsagen til opfugtningen af hele gavlvæggen.

...

20200314_135903.jpg, d. 14-03-2020



20200301_125857.jpg, d. 01-03-2020 (tidligere vist i Bilag H)



...

Da utætheden ligger i bunden af lunken, vil det ikke være tilstrækkeligt med en enkelt bane tagpap fra tagfod ind over folien. Det vil være nødvendigt at hæve lunken med et afretningslag, så vandet afledes korrekt til tagrenden, ellers opstår problemet blot igen om en årrække. Efter afretning af lunken, skal denne naturligvis dækkes af et nyt lag tagpap.

...

FT har d. 15-04-2020 haft besigtigelse af taget med en tagdækker. Tilbud på partiel udbedring af 32 mm revne ved fodblik fremgår af bilag L. Af samme tilbud fremgår prisen for udbedring utætheden ved folien på tværs af bygningen, ca. 4 meter, samlet set 8 m². Desuden har tagdækker tilføjet en pris for udskiftning af tagpap på hele taget, ca. 25 m², da denne ikke kan garantere tæthed ved en partiel udbedring af utætheden.

FT gør dog opmærksom på, at dette tilbud udelukkende er indhentet for at anskueliggøre prisniveauerne, og at FT fastholder udbedring af vægge og loft jævnfør 2. afsnit i Bilag H.

...

FT kan konkludere, at den primære skadesårsag er at finde i den skrøbelige folie anvendt i forbindelse med en tidligere reparation af taget. Nævnte folie mangler vedhæftning i stort set hele tagets bredde, hvor folien er monteret ovenpå tagpap mellem gavlvæg og betonloft.

Det er utopisk at tro, at nævnte folie skulle miste vedhæftning på fire meter, på blot eet år.

Den 32 mm korte revne, som SEL/IT angiver som den primære skadesårsag, vil aldrig kunne give det viste mønster af overfladevand på gavlvæggen (20200314_115748.jpg), med to store synlige udgangspunkter. Ej heller med tanke på, at revnen er at finde på det højeste punkt på tagfoden, placeres væsentligt højere end folien på tværs af taget.

FT har reageret så hurtigt som muligt, efter FT vurderer, at der er belæg for en henvendelse. Grundet vejrlig har det været umuligt at registrere fugtproblemerne ved huset overtagelse.

FT fastholder derfor, at omfanget af udbedringer, som oplistet i 2. afsnit af bilag H. FT har ikke indhentet et samlet tilbud på udbedringer, men et budget kan baseres på bilag L og M, samt overslagspriser for leje af affugter og efterfølgende fugtmåling:

- Udgifter til tagdækker 11.000,00 kr.
- Udgifter til murer 11.412,50 kr.
- Udgifter til leje af affugter (jfr. Recover Nordic 20 dages leje) 5.000,00 kr.
- Udgifter til fugtmåling (jfr. Recover Nordic) 3.000,00 kr.

Ankenævnet for Forsikring

9.

94610

Total 30.412,50 kr."

Hertil har selskabet i brev af 11/5 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Vi mener fortsat ikke, at klager har dokumenteret eller sandsynliggjort en anden skademekanisme. På det foreliggende har vi ikke behov for yderligere undersøgelse eller fugtmålinger.

...

Taksator har på baggrund af de medsendte bilag fra klager foretaget en erstatningsopgørelse, jf. bilag N. Vi må herefter konstatere, at udbedringsomkostningerne ikke overstiger policens selvrisikobeløb."

Nævnet har herefter modtaget klagerens brev af 11/5 2020.

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tegning og fotos af garagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af Recover Nordics rapport af 13/1 2020 udarbejdet i forbindelse med klagerens henvendelse til sin bygningsforsikring fremgår bl.a.:

Beskrivelse af skaden	
Skadesårsag	Fejl i konstruktion på taget på garage. Der er forkert fald på taget, dette var ikke muligt at se da der har været et lag ral ovenpå tagpappet. Der kan også trænge vand ind ved afdækning på taget da tagpap sikkert ikke er ført langt nok op under indækning
Skadessted	Garage
Skadesomfang – hvad er berørt af skaden?	Loft og vægge
Anbefalet tiltag – konklusion på fugtmåling efter skade	
Demontering af div. bygningsdele	Ny tagkonstruktion. Løs maling skrubes af væggen.
Påkrævede håndværkere	Tagdækker
Løsehåndtering	Nej
Evt.	Ejerskifteforsikring er ind over. Det vides ikke hvornår taget er blevet lavet.
Affugtning	Ja efter udbedring af skaden.
Tiltag efter endt affugtning	Maling af vægge og loft.

...

Økonomi	
Skadeservice	Overslag ligger på SP
Genopbygning/reetablering	Overslag på ca.50000,-

...

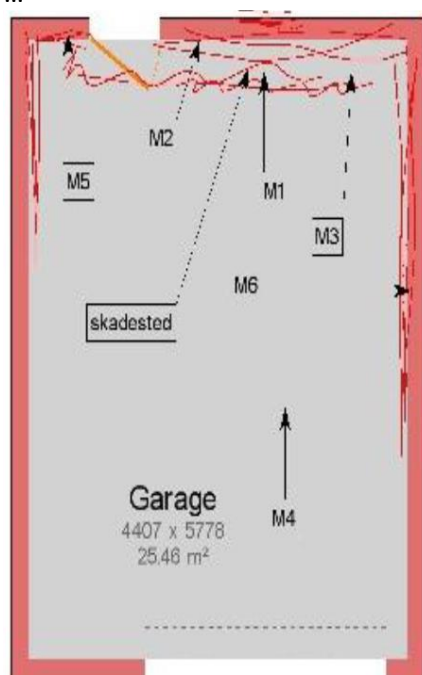
Ankenævnet for Forsikring

10.

94610

Eventuelle bemærkninger
Det er ikke muligt at lave afdækning så der ikke kommer mere vand ind. Det vil heller ikke give mening at opsætte affugtning så lang tid at der kommer vand ind fra taget.

...



Måleposition	1	2	3	4	5	6
Målemetode	2	2	2	2	2	2
Disponibel						
Målested						
Materiale						
Dato	RH %					
	t (°C)					
	x (g/m³)					
	FK %					
	Gann	147,2	147	138,7	69,3	126,2
	Tramex					132

Referencemålinger					
Ref. Væg 1	Ref. Væg 2	Ref. Gulv 1	Ref. Gulv 2	Ref. Loft 1	Ref. Loft 2
65	65			68	

...

Gann måler (Elektronisk modstandsmåler)

Non-destruktiv måler. Målingen sker efter måleprincippet for capacitive elektriske felter. Målefeltet opstår mellem den aktive kugle på instrumentets top og den materialemasse som skal undersøges. Forandringer i det elektriske felt gennem materialet og fugtighed indikeres i digitalenheder. Der registreres referencemåling som er afhængig af bygningsmaterialet på en tør konstruktion, dette bør dog altid understøttes af destruktive prøver.

Af taksators besigtigelsesrapport af 17/1 2020 fremgår bl.a.:

"**Sagen inden besigtigelsen** drejede sig om garagens gavlvæg og garagetaget ved den ende der er mod havesiden. Ft har fjernet gruset på tagpappen. Tagpappen vurderes at være fra garagens opførelsestidspunkt i 1965. Blandt andet begrundet med tagpapoverfladens karakter, og at der var grus på taget. Tr nævner 'Tagpap ældre dato' under bygningskonstruktioner. Der er dog nyere tagrende og fodblik ved gavlen mod havesiden, som betyder der på et tidspunkt er lagt nyt pap på ved gavlvæggen langs tagrenden mod havesiden. Alderen på tagrenden, fodblikket og zinkinddækningen ved kronekanterne kendes ikke. Det er heller ikke oplyst i tr.

Hr ft oplyste om mørtelfugernes stand under tagrenden mod havesiden. Enkelte fuger var præget af alderen. Der kunne enkelte steder ses lokale gamle reparationer i mørtelfugen.

...

Årsagen til fugten indvendigt på loftet ved gavlen skyldes utæthed i tagpappen hvor det formodentlig nyere fodblik stopper.

...

Da der lå en stor vandansamling på taget bag dette sted mod vejsiden, antager jeg tagpappet hvor vandet ligger er tæt. Loftet under vandansamlingen bar heller ikke præg af usædvanlig fugt.

Så jeg antager årsagen til fugt ved gavlvæggen og loftet er utæthed/utætheder ved overgangen med pappen ved fodblikket, hvor der også er en anden form for tape eller lignende ved pappens overside.

Der må tætheden også antages at være af tvivlende karakter.

...

Henset til tagpappens alder sammenholdt de fugttegn der ses samt overtagelsen 15.9.2018, anses der ikke at have været utæthed ved overtagelsen. I givet fald er jeg heller ikke i tvivl om det havde været beskrevet i tr. Tagpappen har udløb af levetid.

Øvrigt hr. ft nævnte ved besigtigelsen:

...

Hr ft har fået lavet Omfangsrapport efter vandskade af Recover.

...

Hr ft oplyste rapporten er lavet i forbindelse med en sag vedrørende kælderens på fts husforsikring hos [byggningsforsikring].

...

Rapporten lader nogen tvivl om hvad der konkluderes. Rapporten oplyser ikke hvor målinger er taget heller ikke om det er på loftet eller væggen. Der er ikke oplyst hvor referencerne til målingerne er taget. Rapporten oplyser fugt er målt med en Gann måler. Der kan IKKE måles fugt på overflader hvor der er salte. Da der må formodes at være salte både på væg- og loftoverflader der har været fugtige i garagen, anser jeg ikke målingerne som valide. Jeg er egentlig lidt forundret over rapportens tvivlende karakter. Uanset målingernes værdi er væggene i sædvanlig stand i forhold til garagens alder.

Hr ft oplyste om facadevæggen mod naboen, som hr ft også mente var skadet af usædvanlig fugt.

...

Der er tale om en uisoleret garage fra 1965. Jeg anser ikke facadevæggens stand mod naboen som usædvanlig.

Væggen udvendigt på siden mod naboen, er malet. Der er ingen skader på hverken maling eller fuger. Indvendigt er væggen også malet, uden usædvanlige tegn på fugt. Hvis der har været usædvanlig opfugtning af facadevæggen ville der være tydelige tegn på afskalninger af maling indvendigt og udvendigt. Fuger udvendigt ville have været frostskaadet. Det er der ikke tale om.

Hr ft fjernede oplagret træ der lå helt op mod loftet på facadevæggen mod naboen. Det kan have påvirket fugtniveauet i væggen at der ligger træ helt op ad væggen.

Hr ft mener inddækningen ved tagpappen ved murkronen er forkert lavet. Der er tale om den oprindelige konstruktion, som anses at være tæt, da der ikke er tegn på utætheder.

...

Det er ikke usædvanligt at der gennem tiden kan være afskallet noget på et loft af den aktuelle alder. Jeg anser ikke den afskalling som tegn på usædvanlige forhold. Heller ikke selv om armeringen lokalt kan have præg af rust. Måske har der tidligere været repareret, og så er reparationen blev løs.

Jeg anser på ingen måde garagen ydervægge som usædvanlige henset til garagens alder. Loftet anser jeg heller ikke i usædvanlig stand, når der ses bort fra det fugtige område ved tagrenden."

Af taksators notat af 24/3 2020 fremgår bl.a.:

"Rapport dateret 13.1.2020 fra Recover nordic

Der skrives:

'Der kan også trænge vand ind ved afdækning på taget da tagpap sikkert ikke er ført langt nok op under inddækning'

[Taksator]: Ved min besigtigelse var afdækninger ikke fjernet. Rapporten viser heller ikke forholdene bag afdækningerne. Det vides således ikke hvordan forholdene er under afdækningen. Der kunne ikke ses skader som følge af den aktuelle udførelse ved afdækningerne. Dette besvarer også kundens antagelser i kundens bilag.

Der skrives:

'Det vides ikke hvornår taget er blevet lavet.'

[Taksator]: Det kan med rimelighed antages tagpap under ral er fra garagens opførelsestidspunkt i 1965. Den aktuelle konstruktion med tagpap under ral har ikke været udført i mange mange år. Jeg erindrer også kunden mente tagpappen må være fra 1965.

...

Måleskemaets position 9 anfører en relativ luftfugtighed på 6,9 % i garagens punkt 1 og en temperatur på 78,9 grader C i samme punkt. Disse tal er ikke valide, og der kan således stilles tvivl til rigtigheden af øvrige målinger.

Der kan IKKE måles med Gann måler hvis der er salte i overfladen. Så hvis der gennem tiden har været fugtigt i garagen og garagens indvendige overflader i perioder har haft sædvanlige saltudtræk, hvilket må antages at være tilfældet for en garage der er 55 år gammel, kan der IKKE måles valide digits for fugtniveaet med en Gann måler. I Forklaringer er det oplyst målinger med Gann-

Ankenævnet for Forsikring

13.

94610

måler altid bør understøttes af destruktive prøver. Det er ikke sket ved undersøgelsen af Recover."

Af taglæggers tilbud af 17/4 2020 til klageren (klagerens bilag L) fremgår det bl.a.:

Som aftalt skal vi hermed give tilbud på følgende arbejde:

Tag på ca. 25m² :

- 1 lag PTM Duraflex Kombi (underpap)
- 1 lag PTM Bituflex (overpap)
- Inddækning af kanter
- Nyt alu. tag og nyt alu. indskud i mur

Arbejdet tilbydes for ekskl. moms	<u>kr. 8.800,00</u>
Moms 25 %	kr. 2.200,00
Arbejdet tilbydes for inkl. Moms	<u>kr.11.000,00</u>

- Reparation ved tagfod

Arbejdet tilbydes for ekskl. moms	<u>kr. 925,00</u>
Moms 25 %	kr. 231,25
Arbejdet tilbydes for inkl. Moms	<u>kr. 1.156,25</u>

- Opfyldning af lunke ca. 8m²
- 1 lag PTM Duraflex Kombi (underpap)
- 1 lag PTM Bituflex (overpap)

Arbejdet tilbydes for ekskl. moms	<u>kr. 2.180,00</u>
Moms 25 %	kr. 545,00
Arbejdet tilbydes for inkl. Moms	<u>kr. 2.725,00</u>

Af murers tilbud af 17/4 2020 til klageren (klagerens bilag M) fremgår bl.a.:

Pris ifølge tilbud	1 stk.	9.130,00	9.130,00
--------------------	--------	----------	----------

1. gennemgang af fuger på udendørs væg, hvor der ses fugtophobning

2. gennemgang af betonloft i opfugtede område (fremstår mørkt)

3. nedtagning af dårlig puds på 1 stk væg, hvor der ses mørke plamager på loft + efterfølgende pudsning

*prisen er inkl. materialer

Ankenævnet for Forsikring

14.

94610

Subtotal :	9.130,00
25,00% moms :	2.282,50
Total DKK :	11.412,50

Af taksators notat af 30/4 2020 (selskabets bilag N) fremgår bl.a.:

"Bilag L

Opfyldning af lunke og to lag pap koster 2.725 kr. inkl. moms. Jeg ved ikke hvad 'Reparation ved tagfod' vedrører. Men selv om denne post til 1.157 kr. inkl. moms også medtages vil det i alt (3.882 kr. inkl. moms) være under selvriskoen/bagatelgrænsen.

Bilag M

Punkt 1 Gennemgang af fuger på udendørs væg hvor der er fugtophobning.

Jeg anser ikke dette arbejde relevant i forbindelse med sagen, da tilstandsrapporten jo beskriver udfaldne fuger på gavl og udendørs murværksoverflader er udsat for vejrliget og godt kan tåle op-fugtning uden skade.

Punkt 2 Der kan udføres afrensning og efterfølgende lokal maling af loftet. Dette vil ikke udgøre et beløb der retfærdiggør murerens tilbudspris.

Punkt 3 anses ikke relevant i forbindelse med skaden."

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.

...

19. Hvad dækker forsikringen ikke

...

g. Forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid.

...

l. Forhold under 5.100 kr."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1965 og er overtaget af klageren den 15/9 2018. Mellem klagerens ejendom og naboejendommen er en garage med fladt tag af tagpap, hvorpå der var lagt perlesten på overtagelsestidspunktet. Klageren anmeldte den 21/9 2019, at tagpaptaget var utæt. Efter at selskabets håndværkertaksator havde besigtiget ejendommen, bekræftede selskabet den 14/11 2019, at der trængte vand ind i garagen fra tagpaptaget. Selskabet afviste imidlertid at yde forsikringsdækning under henvisning til, at forholdet ikke vurderedes at have været til stede på overtagelsestidspunktet. Klageren oplyste den 24/11 2019 til selskabet, at han havde ryddet taget for perlesten og anmodede om en ny besigtigelse. Selskabets taksator besigtigede dernæst ejendommen den 16/1 2020, hvorefter selskabet på ny afviste at yde forsikringsdækning. Selskabet henviste til, at det efter taksatorens vurdering ikke kunne lægges til grund, at en eventuel utæthed ved tagpappens overgang til fodblikket fandtes på tidspunktet for klagerens overtagelsen af ejendommen og i øvrigt skyldtes udløb af tagpappens levetid.

Klageren ønsker, at selskabet skal dække udbedring af garagens tag og mur og har henvist til tilbud fra tagdækker på 11.000 kr. for udskiftning af tagpaptaget og fra murer på 11.412,50 kr. for udbedring af fuger og opfugtet betonloft og udskiftning af puds på væg. Han har også henvist til, at leje af affugter i 20 dage koster 5.000,00 kr. og fugtmåling 3.000 kr.

Klageren har blandt andet anført, at "Den 32 mm korte revne, som [selskabet] angiver som den primære skadesårsag, vil aldrig kunne give det viste mønster af overfladevand på gavlvæggen ... med to store synlige udgangspunkter. Ej heller med tanke på, at revnen er at finde på det højeste punkt på tagfoden, placeres væsentligt højere end folien på tværs af taget".

Klageren har også anført, "at den primære skadesårsag er at finde i den skrøbelige folie anvendt i forbindelse med en tidligere reparation af taget. Nævnte folie mangler vedhæftning i stort set hele tagets bredde, hvor folien er monteret ovenpå tagpap mellem gavlvæg og betonloft. Det er utopisk at tro, at nævnte folie skulle miste vedhæftning på fire meter, på blot eet år".

Klageren har tillige anført, at "Da utætheden ligger i bunden af lunken, vil det ikke være tilstrækkeligt med en enkelt bane tagpap fra tagfod ind over folien. Det vil være nødvendigt at hæve lunken med et afretningslag, så vandet afledes korrekt til tagrenden, ellers opstår problemet blot igen om en årrække. Efter afretning af lunken, skal denne naturligvis dækkes af et nyt lag tagpap".

Selskabet har anført, at det henset til den aktuelle opfugtning ikke kan lægges til grund, at taget var utæt på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen. Selskabet har herved anført, at "Skulle forholdet være opstået før overtagelsen ville følgerne være mere udtalte, ligesom der vil være afskalninger af maling både ind- og udvendigt. Endelig ville fuger være frostskaadet". Selskabet har tillige anført, at det anmeldte forhold skyldes, at tagpappens levetid er udløbet, og henviser til, at det fremgår af taksators rapport, at tagpappet er af ældre dato – antageligt fra husets opførelse i 1965, idet der dog mod havesiden var nyere tagpap ved tagrende og fodblik.

Selskabet har anført, at "Taksator har ved sin besigtigelse konstateret utæthed i form af hul ved kant til fodblik", og at "den konstaterede utæthed (hul) alene [har] medført en lokal mindre opfugtning i garageloft og gavlvæg".

Selskabet har efter indbringelse af sagen for nævnet også anført, at selskabet efter en konkret vurdering på grund af den beskudne skadeudgift vil tilbyde klageren dækning af "partiel udbedring af revnen i tagpap" uden afskrivning i henhold til forsikringsbetingelserne. Hertil har selskabet anført, at "En partiel reparation vil bestå i påsvejsning af tagpap langs fodblikkanten i en bredde af 1 m og i garagens bredde. Taksator vurderer, at der maksimalt skal anvendes 8 arbejdstimer hertil materialer svarende til maksimalt kr. 1.000,00, hvorfor udbedringen (med afskrivning jf. betingelsernes punkt 22 og 24) ikke vil overstige selvriskobeløbet kr. 5.100,00".

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

Ankenævnet for Forsikring

17.

94610

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at der på tidspunktet for hans overtagelse af ejendommen var utætheder eller andre forhold ved taget eller murværket, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der bortses fra de forhold, som selskabet har anerkendt at dække, og de forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på oplysningerne om, at der er tale om et ældre tagpaptag over en garage, der stedvis er repareret, men som i øvrigt må antages at være fra ejendommens opførelse i 1965 og dermed er udskiftningsmodent som følge af ophør af levetid, hvilket er dækningsundtaget i forsikringsbetingelserne. Nævnet har endvidere lagt vægt på, at en tagpapbelægning kræver løbende vedligehold af blandt andet revner og fugtbuler, hvilket ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning.

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.



Jens Kruse Mikkelsen
formand