

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 21. oktober 2020 blev i sag nr. 94721:

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 tegnet ejerskifteforsikring. Den forsikrede ejendom er opført i 1927 og tilbygget i 1988. Klageren overtog ejendommen den 15/9 2015 på baggrund af en tilstandsrapport af 18/3 2015. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"Bygningsbeskrivelse:

...

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

Forventet restlevetid for bygningens tag

Ovenfor er angivet den forventede restlevetid for taget, som er baseret på den del af bygningens tag, der har den korteste forventede restlevetid. Vær opmærksom på, at der er tale om en gennemsnitsbetragtning baseret på et opslag i en tabel, som tager udgangspunkt i tagets alder og anvendte byggematerialer. Der foretages altså ikke et individuelt skøn, og der tages derfor ikke højde for særlige forhold som f.eks. slid fra vind og vejr.

Vær endvidere opmærksom på, at eventuelle skader, som medfører, at bygningens tags funktion vil svigte inden for overskueligt tid, omtales i tilstandsrapporten under pkt. A.1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten.

...

A Beboelse

A. Primære bygningsdele

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

...

1.7 Kviste

K2 Kvistbeklædninger mod øst, vest og syd har områder med trænedbrydning.

1.10 Undertage/understrygning

K3 Der er defekter i overstrygning og der er lidt revner i rygningsemørtel samt ved grader.

Note: Risiko for fugtindtrængning."

Af allonge 1 af 13/5 2015 til tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"Bemærkninger til tilstandsrapport:

Ejendommen er genbesigtiget den 12-05-2015 med følgende bemærkninger:

Bygning A, 1.1, K3: Tagbelægningen vurderes at være den oprindelige. Der er flere revnede tagsten.

Note: Der er fugtindtrængning. Der må regnes med begrænset levetid af tagbelægningen.

Ændres til:

Bygning A, 1.1, K3: Tagbelægningen vurderes til at være ældre. Der er flere revnede tagsten.

Note: Der er risiko for fugtindtrængning. Der må regnes med begrænset levetid af tagbelægningen og løbende vedligeholdelse.

Bygning A, 2.1, K3: Der er i områder trænedbrydning i bindingsværk mod øst.

Punktet udgår, idet skaden er udbedret.

Bygning A, 2.1, K1: Murede tavler i bindingsværksfacader mod nord og vest er revnede og med lidt afskalninger.

Punktet udgår, idet skaden er udbedret."

Af tidligere tilstandsrapport af 27/5 2010 fremgår bl.a.:

"3. Yder- og indervægge

3.1 Facader/gavle

K1 Murede tavl i bindingsværksfacade mod nord og vest er revnet og med afskallet overflade.

Note: Skaden er af mindre omfang.

K3 Der er trænedbrydning i bindingsværk mod øst.

Note: Trænedbrydning er så alvorlig, at den kan medføre skade på andre bygningsdele.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

Ankenævnet for Forsikring

3.

94721

Generelle oplysninger

Hvor mange år har du boet i ejendommen?

Lidt mere end 5 år 01.04.2005.

...

Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger i din ejertid?

Hvis ja, hvilke og hvornår?

Bindingsværk udskiftet. To vinduespartier er udskiftet."

I klageskema af 20/1 2020 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Efter at have overtaget ejendommen ..., får vi ved bistand fra fagfolk konstateret, at undertaget ikke er korrekt udført. Undertaget er monteret indefra og er ikke ført ned i tagfoden. På spidsloftet ses tydeligt, hvordan undertaget stopper ved hanebånd og ved at løfte de nederste tagsten konstateres det, at undertaget er monteret, så vandet dels ikke kan løbe frit og dels ikke afvander korrekt ned i tagfoden.

De medsendte bilag redegør for sagens forløb, som har været meget langstrakt. Siden vi modtog afgørelsen fra den klageansvarlige enhed hos Gjensidige, har vi været i dialog med [leverandør af tilstandsrapportens] klageenhed, som også besigtiget ejendommen, men dog fastholder, at de ikke finder beskrivelserne i tilstandsrapporten for mangelfulde.

Foruden de indledende sagsdokumenter, der ligger forud for selskabets afgørelse har vi udarbejdet en kommentarskrivelse til afgørelsen, som ligeledes vedlægges.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi mener at have gjort rede for, at der dels er tale om en nærliggende risiko for skade ift. undertagets mangelfulde konstruktion og at vi dels også vil lide et økonomisk tab, enten i form af udbedring eller nedsat værdi ved et fremtidigt salg. Derfor ønsker vi at opnå fuld dækning af skaden."

Klageren har i brev af 20/1 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Kommentarer fra forsikringstager til den Klageansvarlige enheds afgørelse vedr. Skadenummer ...

Der henvises til sidetal i den klageansvarlige enheds afgørelse sendt pr. mail den 23. maj 2019.

add. side 1:

Vores anmeldelse var dateret 11. november 2015 (og ikke 15. september 2015) og vedrører ikke et utæt tag (som tilstandsrapporten korrekt beskriver) men det forkert udførte undertag.

add. side 2:

Vi har ved udtalelse fra fagmand og ved taksators besigtigelse påpeget den nærliggende risiko for, at det forkert udførte undertag vil medføre skader på øvrige bygningsdele.

add. side 3:

Allongen blev udarbejdet den 12. maj 2015 (og ikke den 18. marts 2015)

add. side 3 'vores vurdering':

jf. vores kommentar til side 2. Desuden mener vi, at undertagets tilstand nedsætter bygningens værdi væsentligt ift. den forudsætning, som vi købte ejendommen på. Forsikringsselskabet forsøger at tegne et billede af, at tilstandsrapporten K3'ere vedr. taget er enslydende med, at taget skal skiftes inden for en meget kort tidshorisont. Dette er hverken vi, eller de fagfolk, som vi har konsulteret enige i.

add. side 4:

Taksatorens besigtigelse foregik ved, at han stak overkroppen op igennem loftslemmen og strakte hænderne over langs siderne, hvor isoleringen fra undertaget stikker op. Eftersom undertaget ikke går over hanebånd og at tegltaget er synligt fra spidsloftet er det ikke muligt at konstatere dér, om undertagets manglende afslutning i tagfoden skulle give anledning til skader. På spidsloftet er det primært muligt at konstatere, at de rent fysiske forhold i konstruktionen af undertaget er tilstede, som i vores optik giver en nærliggende risiko for skader længere nede i konstruktionen; at det vand, der måtte trænge ind gennem tegltaget afvander ned i undertagskonstruktionen – enten i mellemrummet mellem tegltag og undertag eller i isoleringsmaterialet. Taksatoren besigtigede som nævnt den tørreste del af spidsloftet. Jeg har været oppe på spidsloftet i kraftigt regnvejr og set, hvordan spærene omkring undertagskonstruktionen og isoleringsmaterialet har været opfugtede.

add. side 5:

Allongen ændrer faktisk ved pkt. 1.1 i tilstandsrapporten, idet den byggesagkyndige tilføjer løbende vedligeholdelse til punktet (i første omgang stod blot 'begrænset levetid'). Igen (jf. vores kommentar på side 3 til 'vores vurdering') forsøger forsikringsselskabet at tegne et billede af et tag, der hellere i dag end i morgen bør skiftes. Og igen må vi påpege, at ingen af de fagfolk, som vi har været i kontakt med har rådet os til en sådan beslutning p.b.a. tagets tilstand. Det er korrekt, at vi – p.b.a. den rådgivning vi har fået, og fordi vi afventede den lange sagsbehandling hos forsikringsselskabet – ikke har udført vedligeholdelsesarbejder på taget i de første år, vi har boet i ejendommen. Vi har i stedet holdt løbende øje med de kritiske anmærkninger i tilstandsrapporten og i sommeren 2019 fik vi således udbedret en lang række småreparationer på tagryggen, graterne og skorstenen samt skiftet de tagsten, der var knækkede. Igen var den faglige vurdering, at taget stadig har masser af år i sig.

add. side 6:

At undertaget dels ikke er nævnt i tilstandsrapporten og at det dels er udført så mangelfuldt medfører i vores optik et væsentligt økonomisk tab, idet udbedringen af dette alene beløber sig til ca. 200.000 (jf. tilbud fra 2015 – en aktuel pris vil skulle fastsættes ifm. evt. erstatning). Vi mener således at vi i særdeleshed er stillet værre med undertagets oplægning.

Afsluttende bemærkninger:

Vi var udmærket klar over, at husets tag skulle vedligeholdes løbende. De nævnte K3'er i tilstandsrapporten fik vi fagfolk og byggesagkyndige til at rådgive os om ifm. handlen. Konklusionen var, at taget sagtens kunne klare mange år endnu, hvis vi dels holdt øje med de nævnte K3'ere og dels vedligeholdte det løbende. På baggrund af det kunne vi ifm. handlen estimere en ca. udgift til denne vedligeholdelse. Da vi efter overtagelsen af ejendommen den 15. september 2015 fik gennemgået taget yderligere med fagfolk mhp. igangsættelse af vedligeholdelsen, konstaterede vi det forkert udførte undertag. Eftersom undertaget overhovedet ikke er nævnt i tilstandsrappor-

Ankenævnet for Forsikring

5.

94721

ten kontaktede vi derfor vores ejerskifteforsikring, eftersom en udgift til udbedring af denne ville ligge langt ud over det estimat, som vi havde gjort os inden overtagelsen."

Selskabet har i brev af 5/2 2020 til nævnet bl.a. anført:

"På baggrund af klagen kan vi forstå, at det anmeldte forhold ligeledes er påklaget til [leverandør af tilstandsrapportens] klageenhed, som har besigtiget og truffet afgørelse.

Vi skal venligst anmode om kopi af klagen til og svar fra [leverandør af tilstandsrapporten]."

Klageren har den 25/2 2020 fremlagt korrespondancen med leverandøren af tilstandsrapporten. Selskabet har i brev af 16/3 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Vores forsikringstager har tegnet ejerskifteforsikring i Gjensidige Forsikring. Vores forsikringstager er utilfreds med, at vi har afvist forsikringsdækning for mangelfuldt udført undertag.

Sagens fakta

Oplysninger om ejendommen

Ejendom er et enfamilieshus opført i 1927. Tagbelægningen er udført med falsteglsten. Taghældningen er på over 35 grader. I 1987 blev der udført en tilbygning. Tilbygningen er udført med en anden tagkonstruktion og tagbelægning (formentlig tagpap) end den eksisterende bygning, jf. bilde fra salgsmateriale (**bilag A**).

Den 18. marts 2015 udarbejdes tilstandsrapport (**bilag B**). Vores forsikringstager overtager ejendommen den 15. september 2015, og tegner samtidig Ejerskifteforsikring med standarddækning for en 5 års periode (**bilag C**). Forsikringsbetingelser nr. 2535003 er gældende (**bilag D**).

Tilstandsrapporten

Tilstandsrapporten indeholder følgende bemærkning, som kan have betydning for sagen:

...

Bemærkning under punkt 1.1 er ændret og indføjet ved allonge 1 pr. 18. marts 2015.

Tilstandsrapportens oplysning om bygningskonstruktioner (siden 19) angiver, at tagbelægningen på hovedhuset har en taghældning på over 35 grader.

Overordnet sagsforløb

Den 11. november 2015 anmelder vores forsikringstager [klager] forholdet. Den 7. december [2015] modtager vi nærmere oplysninger, hvoraf det fremgår, at der er tale om konstruktionsfejl da undertag ikke ført til tagfod/-rende og derfor ikke afvander korrekt (bilagt klagen). Den 10. december 2015 afviser skadeafdelingen umiddelbart dækning, men anmoder dog om yderligere oplysninger for endelig vurdering (**bilag E**).

Henved to år efter den 27. november 2017 vender klager tilbage med bl.a. tilsynsnotat fra [tømrerfirma] [klagers tømrer] af 22. november 2017. Af notatet, som er bilagt klagen, fremgår det:

'Som undertaget er udført nu er det min vurdering, at væggene er i stor risiko for at få vandskader da undertaget samler stort set alt vand der trænger ind mellem teglene og lige ned i ydervæggene på huset. Det er min klare vurdering, at huset var langt bedre tjent uden det undertag'

Ved mail den 7. december 2017 afviser skadeafdelingen dækning med henvisning til bemærkninger i tilstandsrapporten. Den 10. januar 2018 kommer klager med indsigelser, hvorefter taksator, ingeniør ... foretager besigtigelse. Taksator kunne ikke ved besigtigelsen konstatere skade i ejerskifteforsikringens forstand, hvorefter dækningsafvisningen fastholdes den 6. februar 2018. Vi henviser i det hele til taksators afvisning. Den nævnet korrespondance er bilagt klagen. Taksators billeder fra besigtigelsen vedlægges som **bilag F**. Klager kan fortsat ikke tiltræde afgørelsen, og efter klagevejledning indgives klage til Klageansvarlig Enhed (KE) med bemærkninger til taksators afgørelse. KE fastholder afgørelsen pr. 23. maj 2018 (bilagt klagen). Vi henviser i det hele til afgørelsen fra KE.

Sagen indbringes herefter overfor nævnet.

Vores vurdering

Klager gør gældende, at der dels er tale om nærliggende risiko for skade, dels at de har et økonomisk tab enten i form af udbedring eller nedsat værdi ved et fremtidig salg.

Vi ligger til grund, at klager med udbedring mener etablering af undertag, som ikke er ført til tagfod i det omhandlede område.

Som det fremgår, er der tale om en ejendom fra 1927 med teglstens tag. På baggrund af teglstenes udformning og farve, må vi antage, at tegltaget ikke er ejendommens oprindelige, men dog, som anført i tilstandsrapporten en ældre teglbelægning. Netop henset til teglets beskaffenhed og farve er det vores vurdering, at teglstenene er ældre end 1980'erne, hvilket også syntes anført af klager.

Derudover noterer vi os, at der er tale om en tagkonstruktion med en taghældning over 35 grader. Taghældningen bevirker i sig selv, at der for tagkonstruktion af denne karakter hverken idag eller i tidligere tid er egentlige lovmæssige krav om montering af undertag. Flere producenter vil dog i dag anbefale, at der udføres undertag alternativt enten under- eller overstrygning i deres lægningsvejledninger, men altså alene anbefalinger i vejledninger.

I relation hertil kan vi konstatere, at den del af taget, som er synlig på spidsloftet, er der udført overstrygning, jf. taksators billedemateriale bilag F. Der kan på baggrund af billederne ikke konstateres aktuelle eller spor efter tidligere utætheder. Derudover viser klagers billeder, vedlagt klagen, at der tilsyneladende også er udført overstrygning i hvert fald i den nedre del af tagbelægningen mod tagfod. Tagkonstruktionen fremtræder således både over- og understrøget, men også med en undertagslignende konstruktion for den skrå væg-del på 1. sal, der udgør en del af beboelsen.

For undertagskonstruktionen skal vi bemærke, at uanset, at vi benævner dette som et undertag, er det vores umiddelbare opfattelse, at der ikke er tale om et egentligt undertag. Konstruktionen er udført i banevare som er et traditionelt undertagsmateriale, men opsat på lister/lægter mellem spær. Selve monteringen, ved at undertaget ikke er udført på alle tagflader, ført op på spidsloft og afslutning ikke er ført ned i tagfod, indikerer, at der ikke er tale om et egentligt undertag.

Vi noterer os ligeledes, at undertaget er monteret på et senere tidspunkt end selve tagbelægningen og monteringen er sket indefra. Vi kan ligeledes konstatere, at monteringen er sket ved, at

undertagsmaterialets 'ender' er monteret og fastgjort mellem to lægter og ikke blot en lægte. Vi antager derfor, at konstruktionen er 'fired' ned langs tagsiden (bilag F, billede 18004, 18015-18019 og 18021-18023), som en foranstaltning udført med henblik på almindelig vedligeholdelse. Betragtningen understøttes af sagens billedemateriale, som viser, at understrygningen på det øverste spidsloft er umiddelbar tilgængelig. Som det fremgår af billedematerialet er det ikke muligt at eftergå og vedligeholde den del af understrygningen, som ligger under gulvbelægningen på spidsloftet. Det er derfor nærliggende at antage, at den undertagslignende konstruktion sammen med understrygning på øvre del af spidsloft samt overstrygning (på i hvert fald) den nederste del af tagfladen, hvor undertag ikke er ført ned, er udført med henblik på almindelig vedligeholdelse.

Forholder det sig således, må vi konstatere, at foranstaltningen fremstår som tiltænkt og er ikke udtryk for forhold, som er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning.

Vi skal her nævne, at såvel en over- som understrygning bør eftergås jævnlige og revner mv. skal udbedres. Vi bemærker, at der allerede i tilstandsrapporten for bygning A, punkt 1.10 indeholder bemærkning om understrygning vurderet til K3.

Ejerskifteforsikringens skadebegreb

Som anført er der ikke krav om undertag for en tagkonstruktion af denne karakter. Uanset om der var sådanne krav i byggelovgivning eller ej vil et manglende eller mangelfuldt undertag alene være omfattet af ejerskifteforsikringens dækning, hvis forholdet har manifesteret sig i skader eller der er nærliggende risiko herfor, jf. forsikringsbetingelsernes nærmere. Det forhold, at et undertag i sig selv fremstår mangelfuldt, er ikke i sig selv udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Vi ligger til grund at der er enighed mellem parterne, at forholdet ikke har manifesteret sig i aktuel skade i ejerskifteforsikringens forstand. Klager har tidligere anført, at der på et tidspunkt skulle være udført udbedring af råd og/eller anden vandskade som følge af det anmeldte forhold. Der er dog ikke fremlagt dokumentation herfor, og vi kan derfor ikke på det foreliggende grundlag forholde os nærmere til dette.

Der er heller ikke ved taksators besigtigelse konstateret forhold, som kunne indikere at der er nærliggende risiko for, at der udvikles skade i ejerskifteforsikringens forstand. Taksator kunne ex. ikke ved besigtigelsen konstatere opfugtning i tagrummet, i tagspær eller taglægter. Ligeledes kunne der ikke konstateres hvide aftegnere, skjolder eller lign. på disse, som kunne indikere tidligere opfugtninger. Ved den udvendige besigtigelse kunne der heller ikke konstateres opfugtning, heller ikke i området under tagfoden.

Vi noterer os i den forbindelse, at klagers tømrer ved tilsynet i november 2017 afmonterede to til tre tegl ved tagfod med henblik på at tilse undertaget. I tømrerens notat (bilagt klagen) beskrives der ingen skade eller for den sags skyld tegn på skade. Tømreren beskriver derimod 'alene' stor risiko for skade. Denne risiko er tilsyneladende endnu ikke realiseret.

På denne baggrund og henset til at konstruktionen har bestået siden 1980'erne uden at have manifesteret sig i skade, ligesom vi kan konstatere, at der i klagers ejertid siden september 2015 ikke er konstateret forhold, som kan indikere at skade er under udvikling, må vi fastholde, at der ikke er grundlag for at antage, at der er nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Ejerskifteforsikringens skadebegreb er derfor ikke opfyldt.

Økonomisk tab

Ejerskifteforsikringen er en skadeforsikring, som dækker bygningsbeskadigelse af den forsikrede ejendom, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.

Det forhold, at klager mene, at have kunne lide et økonomisk tab for forholdet vedrørende undertagskonstruktionen er ikke et forhold som i sig selv opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Dette synspunkt understøttes af ankenævnets gældende praksis.

Vi må herefter fastholde, at klager ikke har dokumenteret eller på anden måde godtgjort, at der er tale om et dækningsberettigende forhold, jf. forsikringsbetingelserne pkt. 2.2 samt Forsikringsaftalelovens § 22."

Klageren har i brev af 13/4 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Tagets alder

Tagbelægningens præcise alder er ikke kendt. Den er i tilstandsrapporten blot angivet til ældre. Bygning A er 1988 blevet udvidet med bygning B, der har en anden tagbelægning, men som er ført ind i tagkonstruktionen af bygning A's tag i et omfang af ca. 3 stens højde. Ved byggeteknisk gennemgang ifm. købet af ejendommen i 2015 blev vi mundtligt rådgivet om, at den tekniske udformning af tagbelægningen ikke var ældre end ca. 1980 (metoden var simpelthen ikke anvendt før dette tidspunkt), men teglstenen var formentlig af ældre dato – men tilsyneladende 'lagt om' på et senere tidspunkt.

Sammenfattende tyder det altså på, at den nuværende tagbelægning ikke er ældre end 1980 og med stor sandsynlighed kan have fået dets nuværende udformning ifm. tilbygningen af bygning B i 1988. Under alle omstændigheder har man på dette tidspunkt fjernet de nederste teglsten og været inde omkring konstruktionen af undertaget på bygning A, måske endda udført undertaget på bygning A i den forbindelse.

Af ... Kommunes Byggesagsarkiv fremgår det i øvrigt, at man ifm. med tilbygningen i 1988 har udført en delvis indvendig isolering af ydervæggene (se vedhæftede bilag).

Terminologi

Forsikringsselskabet har på intet tidligere tidspunkt i vores korrespondancer om sagen (hverken mundtligt eller skriftligt) hævdet, at der ikke var tale om et undertag og har i hele processen benævnt undertaget som værende et undertag og i taksators beskrivelse suppleret med tekniske angivelser af dets udformning. Det forekommer derfor højst besynderligt, at forsikringsselskabet først nu efter at have modtaget den byggesagkyndiges afvisning af vores klage til dem (uploadet på portalen den 25. februar 2020) adopterer deres argumentation om, at undertaget ikke er et undertag. Hvis selskabet har denne terminologiske opfattelse, hvorfor er den så ikke kommet til udtryk fra start af i processen?

Undertagets formål

Forsikringsselskabet hævder, at undertagets eksistens og udformning og funktion er opført som en del af almindelig vedligeholdelse og dermed ikke er dækket af forsikringen. Vi betvivler ikke, at undertagets konstruktion er tiltænkt en isolerende vedligeholdelse, som har gjort 1. salen mere beboelige. Men selvom konstruktionen er tiltænkt kan den jo stadig, som i dette tilfælde, være

fejlbehæftet og udført så sjusket, at det medfører skader eller nærliggende risiko for skader. Jf. ovenstående, så er det sandsynligt, at undertagskonstruktionen er tilføjet ifm. tilbygningen i 1988. Taksator nævnte ved sin gennemgang, at man kunne årstalsbestemme ud fra de koder, som er anført på banevaren, der er brugt til konstruktionen. Dette vendte han dog ikke tilbage på.

Ydermere er konstruktionen ikke nævnt med ét ord i tilstandsrapporten og vi har ikke været bekendt med dets eksistens eller udformning ifm. overtagelsen af ejendommen (forudsætning for at forsikringen dækker). Vi har været bekendt med de benævnte K3'ere på taget ift. overstrygning, skorsten og grater og vidst, at vi skulle udføre vedligeholdelse af disse indenfor overskuelig tid. Ifm. planlægningen af disse vedligeholdelsesopgaver viste vores forundersøgelse netop de angivne forhold omkring undertaget. Kendskabet til disse har gjort vedligeholdelsesopgaven væsentligt større og meget mere bekostelig, end den ellers havde været.

1.10 i tilstandsrapporten

Der er defekter i overstrygning og der er lidt revner i rygningssmørtel samt ved grader. Note: Risiko for fugtindtrængning.

Bemærkningen her omhandler overstrygning og IKKE understrygning. Tilstandsrapporten benævner altså ikke understrygningen på spidsloftet, som forsikringsselskabet i sin seneste indstilling skriver. Som det fremgår af vores korrespondance med den byggesagkyndige, så er det højst uheldigt, at denne bemærkning står angivet under emnet 'Undertaget/understrygning' men altså tydeligvis omhandler overstrygning og dermed en bemærkning, der er visuelt konstateret udefra.

Tidligere skader

Det er korrekt, at vi ikke har konstateret skader i den tid, vi har boet i huset. Da vi overtog huset i 2015, havde sælger fået udbedret skader efter trænedbrydning i bindingsværket. Skaden er omtalt i tilstandsrapporten under pkt. 2.1 og udgået ved allonge efter at være blevet udbedret. Se desuden vedhæftede fotos fra udbedringen af skaden.

Da sælger købte huset i 2010, blev der også nævnt skader med trænedbrydning i bindingsværket (punkt 3.1 i tilstandsrapport ...). Tilstandsrapporten fra 2010 er vedhæftet og af denne fremgår det endvidere under sælgers oplysninger, at hun har udskiftet dele af bindingsværket i de ca. 5 år fra 2005-2010, som hun har boet i huset, og at dette er sket på baggrund af skader som bl.a. fugt og råd m.m.

Der har således indenfor en tidsperiode på 5-15 år været indtil flere skader med trænedbrydning i bindingsværket.

Opfugtning af spær

Før vi foretog den seneste vedligeholdelse af tagryg, skorsten og grater i sommeren 2019, var der særlig ved kraftig slagregn opfugtning af spær over især den nordlige del af spidsloftet. Dette har vi løbende haft under observation og bl.a. ved råd fra arkitekt opstillet en stor bobslæde med stor overflade til opsamling af det vand, der måtte komme ind, således at det kunne fordampe inden den blev tilnærmelsesvist fyldt. Taksator besigtigede kun den sydlige del af spidsloftet, hvilket vi også gjorde opmærksom på efterfølgende i vores klage til den klageansvarlige enhed i forsikringsselskabet, men man ønskede ikke efterfølgende fra selskabets side at supplere med en yderligere besigtigelse.

Stor risiko/nærliggende risiko

Stor eller nærliggende risiko for en skade må med al rimelighed være tilnærmelsesvis det samme udtryk. Tømreren omtaler netop en stor risiko for skade og ydermere, at huset var bedre tjent uden dette fejlbehæftede undertag.

At der kom slagregn ind på spidsloftet har vi været klar over fra start af, og jf. ovenstående også taget vores forholdsregler for. Men undertagets manglende nedføring i tagfoden forøger netop risikoen for en skade, idet det vand, som vil finde vej ind på spidsloftet og løbe på undersiden af teglet, dels ikke kan løbe frit fordi undertagets materiale ikke er spændt stramt nok ud og dermed vil ophobe sig i små søer, og dels ikke afvander korrekt i tagfoden.

Dermed er der i vores optik samlet set en nærliggende risiko for en skade på husets konstruktion.

Økonomisk tab ved salg af ejendommen

Som tidligere nævnt var vi ved overtagelsen fuldt ud klar over, at taget krævede vedligeholdelse i vores tid, og vi lod os derfor også rådføre om mulige scenarier ift. forlængelse af tagets levetid. Disse tog udgangspunkt i de forhold, som var også bekendt gennem tilstandsrapporten og en umiddelbar visuel besigtigelse. Da disse planer senere skulle konkretiseres konstateredes så det fejlbehæftede undertag, som jo alt andet lige bliver en væsentlig merudgift for os at udbedre – alternativt en forringelse af husets værdi ved et fremtidigt salg, idet vi ikke kan, bør eller må forholde denne information for en fremtidig køber."

Selskabet har i brev af 15/5 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Ad Tagets alder

Det er ikke dokumenteret, at man i forbindelse med tilbygningen har fjernet de nederst teglsten og i den forbindelse etableret den undertagslignende konstruktion.

Det er fortsat vores opfattelse, at tidspunktet for udførelsen af taget eller den undertagslignende konstruktions ikke er dokumenteret. Som anført tidligere må vi fastholde, at uanset hvornår konstruktionerne skulle være udført, er der under alle omstændigheder ikke krav om egentligt undtag henset til taghældningen i sig selv.

Vi medgiver, at det i byggesagen oplyste af brev af 9. maj 1987 angiver, at der i forbindelse med tilbygningen udføres en delvis indvendig isolering af ydervægge. Det fremgår imidlertid ikke præcis hvor, hvordan og med hvilket formål dette udføres.

Det er vores opfattelse, at dette ikke umiddelbart har betydning for nærværende.

Ad Terminologi

Forholdet syntes ikke at have selvstændig betydning for sagen.

Ad Undertages formål

Vi har alene anført, at den undertagslignende konstruktion ikke er udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand, ligesom der heller ikke er nærliggende risiko for skade, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.3.

Det forhold, at undertagskonstruktionen i sig selv ikke er omtalt i tilstandsrapporten, bevirker ikke at forholdet udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Vi kan heller ikke tiltræde klagers vurdering af, at vedligeholdelsesopgaven er blevet større og mere bekostelig grundet denne konstruktion. Tagkonstruktionen med spidsloft og den 'ikke synlig del' vil under alle omstændigheder være svært tilgængelig ved vedligeholdelsesopgaver. Den undertagslignende konstruktion ændrer ikke på dette forhold.

Endelig forudsætter ejerskifteforsikringens dækning, at der foreligger skade, som defineret i forsikringsbetingelserne.

Ad 1.10 i tilstandsrapporten

Det er vores opfattelse, at punktet ikke har selvstændig eller for den sags skyld afgørende betydning for nærværende.

Ad Tidligere skader

Der foreligger ikke dokumentation for råd-/nedbrydningsskader omtalt i aktuelle eller tidligere tilstandsrapport kan henføres til det her omhandlende forhold.

Ligesom de fremlagt billeder fra et udbedringsarbejde ikke kan tages til indtægt for at det her omhandlende forhold opfylder ejerskifteforsikringsskadebegreb.

Ad Opfugtning af spær

Vi henviser til det tidligere anførte.

Ad Stor risiko/nærliggende risiko

Vi henviser til vores tidligere bemærkninger.

Ad Økonomisk tab ved sag af ejendommen

Vi henviser til vores tidligere bemærkninger."

Klageren har i brev af 6/6 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Ad tagets alder

Vi er blevet opmærksomme på, at tilbygningen i 1988 er udført af en lokal tømrer, som stadig er aktiv. Vi vil forsøge at indhente vidnesbyrd fra ham ift. at få afklaret tagets alder og om hvorvidt han har udført det eksisterende undertag. Om muligt vil vi vende tilbage med nyt i den sag.

Ad Terminologi

Vi konstaterer at forsikringsselskabet ikke ønsker at forholde sig til deres skift af terminologi fra 'undertag' til 'undertagslignende'. Vi fastholder, at dette er væsentligt ift. sagen.

Ad Undertagets formål

Eksistensen af undertaget ændrer ikke på omfanget af almindelige vedligeholdelsesopgaver på taget, såsom understrykning, evt. overstrykning m.m. Men kendskabet til den mangelfulde udformning af undertaget, som ikke er ført ned i tagfoden gør netop vedligeholdelsesopgaven på den del af taget væsentligt mere bekostelig, idet en korrekt vedligeholdelse vil omfatte en udbedring af dette forhold, for på alle måder at eliminere de nærliggende risici for skader deraf.

Ad 1.10 i tilstandsrapporten

Vi konstaterer, at selskabet ikke har noget modargument til vores senest anførte præcisering af denne omtale i tilstandsrapporten. Vi skal derfor gentage, at 'Bemærkningen her omhandler overstrygning og IKKE understrygning'.

Ad Tidligere skader

Vi har alene anført de skader, som vi har kendskab til for at sandsynliggøre, at der er nærliggende risiko for skader på husets konstruktion som følge af undertagets mangelfulde afvanding. Rådskaderne vil med største sandsynlighed ikke stamme fra opstigende fugt, idet husets bindingsværkskonstruktion er opført med underliggende fundament.

Ad Opfugtning af spær

Som dokumentation for vores synspunkt vedlægges fotomateriale, der viser tydelige spor af opfugtning og tidligere opfugtninger i tagkonstruktionen. Ligesom der også vedlægges foto af undertagets konstruktion, der sandsynliggør den nærliggende risiko for, at indtrængende vand på spidsloftet vil trænge ned i undertaget, såvel i isoleringsmaterialet som i lommerne mellem spær og lægter.

Selskabet skrev i deres indstilling af 16. marts 2020:

Der er heller ikke ved taksators besigtigelse konstateret forhold, som kunne indikere at der er nærliggende risiko for, at der udvikles skade i ejerskifteforsikringens forstand. Taksator kunne ex. ikke ved besigtigelsen konstatere opfugtning i tagrummet, i tagspær eller taglægter. Ligeledes kunne der ikke konstateres hvide aftegner, skjolder eller lign. på disse, som kunne indikere tidligere opfugtninger.

Understrygningen på spidsloftet er nu blevet gået efter, som led i almindelig vedligeholdelse.

Ad Stor risiko/nærliggende risiko

Ingen yderligere kommentarer

Ad Økonomisk tab ved salg af ejendommen

Ingen yderligere kommentarer

Træk fra gulv på 1. sal

Som direkte følge af undertagets fejlbehæftede konstruktion, oplever vi på 1. salen især i det ene værelse, at det trækker voldsomt fra gulv og paneler. Ved selv mindre kraftige vinde står der en kold strøm af vind op gennem gulvbrædderne. I sommerhalvåret er dette mindre generende, men i vinterhalvåret er det direkte ubehageligt at opholde sig på gulvet, når det blæser. Det er naturligvis ikke komfortabelt og heller ikke sundhedsmæssigt anbefalelsesværdigt at være udsat for et så konstant træk. Dette er en direkte følge af, at undertaget ikke er korrekt ført ned i tagfoden, og at isoleringsmaterialet dermed heller ikke giver tilstrækkelig funktion i den nederste del af 1. salens væghøjde."

Selskabet har i brev af 25/6 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Ad Tagets alder

Det er umiddelbart vores opfattelse, at tagets alder i sig selv er uden betydning for nærværende. På det grundlag har vi ikke yderligere bemærkninger til dette punkt.

Ad Terminologi

Ejerskifteforsikringen er en skadeforsikring, som dækker skader, jf. forsikringsbetingelsernes nærmere.

Som ejerskifteforsikring skal vi alene forholde os til om der er aktuel skade eller nærliggende risiko for skade.

Vi må konstatere, at det forhold, at undertaget/undertagslignende konstruktion ikke er ført til tagfod, ikke har manifesteret sig i aktuel skade, ligesom der heller ikke er nærliggende risiko for skade nu hen ved fem år efter overtagelsen.

Blot for fuldstændighedens skyld skal vi oplyse, at vi vurderer, at den overstrygning, som er foretaget ved tagfod, antagelig er udført fordi undertaget/undertagslignende konstruktion ikke er ført til tagfod.

Henset til hertil, er det således vores opfattelse, at det i relation til ejerskifteforsikringen er uden betydning om der er tale om et undertag eller om der er tale om en undertagslignende konstruktion.

Ad Undertages formål

Som anført tidligere, er den almindelige vedligeholdelse ved en tagkonstruktion af denne karakter vanskelig alene henset til konstruktionens udførelse, da tagfladen under spidsloftets gulv er svært tilgængeligt.

Almindelige vedligeholdelse, også selve om den er vanskelige på grund af konstruktionen, er ejerskifteforsikringen uvedkommende. Den undertagslignende konstruktion ændrer ikke på dette forhold. Vi henviser til vores bemærkninger om skadebegrebets 'nærliggende risiko' ovenfor.

Ad 1.10 i tilstandsrapporten

Som anført tidligere er det er vores opfattelse, at punktet ikke har betydning for nærværende.

Ad Tidligere skader

Vi henviser til tidligere anførte.

Ad Opfugtning af spær

De aktuelt fremlagte billeder viser et tagrum, som generelt fremtræder tørt og sundt – særlig henset til alderen.

I en tagkonstruktion af denne alder vil det være muligt at finde aftegning fra tidligere fugt, som kan være udtryk for kondens eller fugtindtrængen som følge af manglende vedligeholdelse af ex. understrygning. Dette forhold er ikke i sig selv udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Et par af billederne viser en aktuel lokal overfladisk opfugtning. Det er ikke oplyst hvor og hvornår billederne er optaget. Som billederne fremtræder, må vi antage, at der vil ske en naturlig udtørring. Forholdet er under alle omstændigheder ikke udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand, og kan heller dokumentere nærliggende risiko for skade.

Særligt for den undertag/undertagslignende konstruktion skal vi tilføje, at denne formentlig har bestået siden 1987 uden, at dette har manifesteret sig i skade. Vi fastholder, at billedmaterialet kan ikke dokumentere, at der på overtagelsestidspunktet medio september 2015 var nærliggende risiko for skade.

Ad Træk fra gulv på 1. sal

Forholdet er ikke tidligere anmeldt til os, men allerede på baggrund af vores oplysninger om ejendommen og spidsloftet er det vores erfaring, at det er ganske forventeligt for en ejendom fra 1927, at der vil være trækene eller 'kuldenedfald' af denne karakter på grund af dårlig isolering/kuldebroer.

Hertil kommer, at montering af undertaget/undertagslignende konstruktion ikke udføres med henblik på isolering, ligesom konstruktionen udførelse i sig selv ikke kan tages til indtægt for en efterisolering med henblik på at imødegå trækgener i værelse.

Forholdet ændrer ikke på vores vurdering af sagen, og udgør heller ikke i sig selv en skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.3."

Klageren har i brev af 26/7 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Ad tagets alder

Ingen yderligere kommentarer.

Ad Terminologi

Vi konstaterer, at vi ikke er enige om hvorvidt der ved de nuværende bygningsforhold er nærliggende risiko for skade eller ej.

Ift. overstrygning, så er denne foretaget i tagets fulde højde og altså ikke kun ved tagfoden, hvorfor argumentet om at dette er sket af hensyn til, at undertaget ikke er ført ned i tagfoden, virker usandsynligt.

Ad Undertagets formål

Vi henviser til tidligere kommentarer.

Ad 1.10 i tilstandsrapporten

Ingen yderligere kommentarer.

Ad Tidligere skader

Ingen yderligere kommentarer.

Ad Opfugtning af spær

Vi kan oplyse, at de tidligere vedlagte billeder er taget den 25. april 2020 på den nordlige del af spidsloftet. Forholdet som vist på billederne var tilstede ved overtagelsen i september 2015. Vi er ikke enige i, at man blot kan antage, at der vil ske en naturlig udtørring. Vi fastholder at forholdet sammenholdt med undertagets konstruktion medfører nærliggende risiko for skade.

Træk fra gulv på 1. sal

Ankenævnet for Forsikring

15.

94721

Det er korrekt, at forholdet ikke tidligere er anmeldt til forsikringen. Det er her blot medtaget for at sætte fokus på de følgegener, som undertagets mangelfulde konstruktion medfører."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilsynsnotat af 22/11 2017 fra klagerens tømrer fremgår bl.a.:

"På tilsynet blev der taget to til tre tegl af fra tagfoden og op for at tilse undertaget, samt et eftersyn af loftrum over hanebånd.

På tilsynet kunne følgende konstateres.

1. Undertaget når ikke ud i tagrenden og vander ud helt inde ved ydervæggene så vand fra undertaget vil løbe direkte ned i konstruktionen.
2. Undertaget er monteret indefra, det vil sige, at det ligger mellem spærene og vand derfor kan rende ned langs alle spær.
3. Undertaget er monteret helt op til lægterne så vandet ikke kan løbe frit.
4. Der er ikke monteret noget undertag fra hanebånd og op til kip.

Som undertaget er udført nu er det min vurdering, at væggene er i stor risiko for at få vandskader da undertaget samler stort set alt vand der trænger ind mellem teglene og lige ned i ydervæggene på huset. Det er min klare vurdering, at huset var langt bedre tjent uden det undertag.

Det er min konklusion, at den eneste forsvarlige måde at undgå en fremtidig vandskade på er, at tage alle tegl ned, fjerne alt gammelt undertag og etablere et nyt."

Af mail af 6/2 2018 fra selskabets taksator fremgår bl.a.:

"Jeg har efterfølgende mit besøg set nærmere på de indsendte fotos i sagen. Fotos viser, at undertag ikke er ført til tagrende, men afslutter over facademur. Ved vand ind på undertaget, vil dette kunne afstedkomme en risiko for afledning af vand til den underliggende husmur. Jeg så dog ikke tegn på ved mit besøg, at der skulle være løbet vand ned for nuværende, der har givet skade på den underliggende husmur. Selve tagbelægningen må derfor anses for værende tæt i en grad i sig selv, at det er minimalt, hvad der kommer ind af vand på undertaget. Henset til at undertaget har ligget der ca. siden år 1988 og I overtog ejendommen tilbage i år 2015, ses der ikke sket afledt vandskade på underliggende bygningsdele for nuværende. Så uanset undertagets afslutning over husmuren, har dette ikke givet anledning til skade eller nærliggende risiko for skade, på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen. Man vil ud fra en teknisk betragtning kunne sige, at det som udgangspunkt er en fejl, at undertaget ikke er ført til tagrende. Men en fejlkonstruktion er ikke i sig selv dækket på en ejerskifteforsikring, medmindre den har givet anledning til skade. Det ser jeg ikke værende tilfældet på jeres tag. Derfor kan vi ikke dække en ændring af undertaget, så det føres til tagrende.

På spidsloftet ses der kun etableret undertag i den skrå vægdel på 1. salen, der udgør en del af beboelsen. Undertaget ses her opsat mellem spærene på lister. Det har været en helt gængs måde at gøre det på tilbage i 1980'erne. Ved mit besøg kunne jeg ikke se opfugtninger ved lister/spær eller råd/svampeskader på disse. Igen – det må være meget begrænset hvor meget regn/fygesne/vand, der kommer ind gennem tagstenene.

Ankenævnet for Forsikring

16.

94721

I mellem undertaget og taglægter i skråvægge, er der ikke lagt afstandslist. Det er ikke usædvanligt, at man i huse/tage etableret helt frem til midten af 1990'erne, ser undertage oplagt uden afstandslist. Forholdet har ikke givet anledning til skade på hverken tagspær, undertag eller taglægter.

På selve spidsloftet er der ikke etableret et undertag som en banevare. Det er helt ok, da det er blot et spørgsmål om, at taget holdes tæt ved løbende almindelig vedligehold af under/overstrygningen.

Vi ser derfor ikke afdækket skader på/ved undertaget, der kan anses for værende dækningsberettigede på ejerskifteforsikringen.

Vi bemærker tillige, at taget står som på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen tilbage i år 2015. ... bekræftede, at I ikke har gjort tiltag til vedligehold af taget i jeres ejertid. Følgende var nævnt i tilstandsrapporten:

...

Forhold nævnt i tilstandsrapporten er ikke dækket. En udgift for udbedring af forhold nævnt i tilstandsrapporten, har en køber været gjort bekendt med inden overtagelsen af ejendommen og må selv stå for denne.

Som jeg ser det, betyder en fuld udbedring af de nævnte K3 skader på taget i tilstandsrapporten, at dette skal udskiftes. Bemærk i den forbindelse, at man i dag ikke kan lægge et tag op uden, at der af arbejdsmiljømæssige hensyn, skal etableres kraftigere taglægter. Dette blot for en oplysning om, at så er man inde ved undertaget i den forbindelse. Det vil derfor være en mindre udgift, at lægge et nyt undertag op, inden man lægger det nye tag op inkl. lægter."

Af mail af 4/11 2019 fra leverandøren af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"I forlængelse af bestigelsen af ejendommen bemærkes følgende.

Det er i tilstandsrapporten anført, at ejendommen er opført uden undertag, hvilket er korrekt. Det monterede undertagsmateriale er en form for dobbeltsikring omkring skråvæggene og kan ikke betragtes som et egentlig undertag. Den pågældende tagtype kræver ikke undertag. Understrygningen er anmærket med K3 i tilstandsrapporten.

'Undertagets' afslutning ved tagfoden kan ikke ses visuelt, idet man ikke løfter tagsten i forbindelse med et huseftersyn. Der er i øvrigt ikke tegn på skader/opfugtning omkring tagfoden/murværket. På ovenstående baggrund er det vores opfattelse, at tilstandsrapporten ikke er fejlbehæftet."

Af mail af 7/11 2019 fra leverandøren af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"Min skrivefejl, ja, overstrygning og ikke understrygning. Men det gør ingen forskel og skaden er ikke placeret forkert.

Det er et undertagsmateriale, men sat op som dobbeltsikring, givetvis fordi man ville gå med livrem og seler i forhold til området med skråvæggene.

Når konstruktionen *ikke* kræver undertag, er det ikke en skade i huseftersynsordningens forstand at man har sat yderligere sikring op, selv om dette ikke monteret som et traditionelt undertag.

Det er korrekt, at vi har en stige med, men man løfter ikke tagsten. Besigtigelsen er visuel og løft af tagsten er ikke omfattet heraf, hvilket er slået fast både i klagenævnet og retspraksis."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3.3

Det er dig, der skal sandsynliggøre/ beviser, at der er tale om et dækket forhold.

...

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, deformation, 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

Følgende er undtaget fra den under punkt 18 anførte forsikringsdækning:

- a** Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
- b** Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter, jf. dog punkt 18.1 og 18.2, samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. punkt 18.3.

...

- h** Fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag."

Nævnet har fået forelagt fotos.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1927 og tilbygget i 1988. Tagbeklædningen på den oprindelige ejendom består af falsteglsten med en taghældning over 35 grader. Tilbygningen er udført med en anden tagkonstruktion og tagbelægning.

Klageren overtog ejendommen den 15/9 2015. Den 11/11 2015 anmeldte han, at undertaget ikke er korrekt udført. Han har blandt andet anført, at "Undertaget er monteret indefra og er ikke ført ned i tagfoden. På spidsloftet ses tydeligt, hvordan undertaget stopper ved hanebånd og ved at løfte de nederste tagsten konstateres det, at undertaget er monteret, så vandet dels ikke kan løbe frit og dels ikke afvander korrekt ned i tagfoden". Han har endvidere anført, at der er tale om en nærliggende risiko for skade i forhold til undertagets mangelfulde konstruktion, og at han vil lide et økonomisk tab, enten i form af udbedring eller nedsat værdi, ved et fremtidigt salg.

Selskabet har afvist dækning under henvisning til, at forholdet ikke har manifesteret sig i aktuelle skader, ligesom der ikke er nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har i øvrigt anført, at det forhold, at klageren mener, at have lidt et økonomisk tab for forholdet vedrørende undertagskonstruktionen, ikke er et forhold, som i sig selv opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Klageren har anført, at der inden hans ejertid har været en periode på 5-15 år med indtil flere skader med trænedbrydning i bindingsværket. Han har endvidere anført, at "Før vi foretog den seneste vedligeholdelse af tagryg, skorsten og grater i sommeren 2019, var der særlig ved kraftig slagregn opfugtning af spær over især den nordlige del af spidsloftet", og "At der kom slagregn ind på spidsloftet har vi været klar over fra start af, og jf. ovenstående også taget vores forholdsregler for. Men undertagets manglende nedføring i tagfoden forøger netop risikoen for en skade, idet det vand, som vil finde vej ind på spidsloftet og løbe på undersiden af teglet, dels ikke kan løbe frit fordi undertagets materiale ikke er spændt stramt nok ud og dermed vil op-hobe sig i små søer, og dels ikke afvander korrekt i tagfoden".

Af tilsynsnotat af 22/11 2017 fra klagerens tømrer fremgår det blandt andet, at "På tilsynet blev der taget to til tre tegl af fra tagfoden og op for at tilse undertaget, samt et eftersyn af loftrum over hanebånd. På tilsynet kunne følgende konstateres. 1. Undertaget når ikke ud i tagrenden og vander ud helt inde ved ydervæggene så vand fra undertaget vil løbe direkte ned i konstruktionen. 2. Undertaget er monteret indefra, det vil sige, at det ligger mellem spærene og vand derfor kan rende ned langs alle spær. 3. Undertaget er monteret helt op til lægterne så vandet ikke kan løbe frit. 4. Der er ikke monteret noget undertag fra hanebånd og op til kip. Som undertaget er udført nu er det min vurdering, at væggene er i stor risiko for at få vandskader da undertaget samler stort set alt vand der trænger ind mellem teglene og lige ned i ydervæggene på huset. Det er min klare vurdering, at huset var langt bedre tjent uden det undertag. Det er min konklusion, at den eneste forsvarlige måde at undgå en fremtidig vandskade på er, at tage alle tegl ned, fjerne alt gammelt undertag og etablere et nyt".

Af mail af 6/2 2018 fra selskabets taksator fremgår det blandt andet, at "Jeg har efterfølgende mit besøg set nærmere på de indsendte fotos i sagen. Fotos viser, at undertag ikke er ført til tagrende, men afslutter over facademur. Ved vand ind på undertaget, vil dette kunne afstedkomme en risiko for afledning af vand til den underliggende husmur. Jeg så dog ikke tegn på ved mit besøg, at der skulle være løbet vand ned for nuværende, der har givet skade på den underliggende husmur. Selve tagbelægningen må derfor anses for værende tæt i en grad i sig selv, at det er minimalt, hvad der kommer ind af vand på undertaget. Henset til at undertaget har ligget der ca. siden år 1988 og I overtog ejendommen tilbage i år 2015, ses der ikke sket afledt vandskade på underliggende bygningsdele for nuværende. Så uanset undertagets afslutning over husmuren, har dette ikke givet anledning til skade eller nærliggende risiko for skade, på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen. Man vil ud fra en teknisk betragtning kunne sige, at det som udgangspunkt er en fejl, at undertaget ikke er ført til tagrende. Men en fejlkonstruktion er ikke i sig selv dækket på en ejerskifteforsikring, medmindre den har givet anledning til skade. Det ser jeg ikke værende tilfældet på jeres tag. Derfor kan vi ikke dække en ændring af undertaget, så det føres til tagrende. På spidsloftet ses der kun etableret undertag i den skrå

vægdel på 1. salen, der udgør en del af beboelsen. Undertaget ses her opsat mellem spærene på lister. Det har været en helt gængs måde at gøre det på tilbage i 1980'erne. Ved mit besøg kunne jeg ikke se opfugtninger ved lister/spær eller råd/svampeskader på disse. Igen – det må være meget begrænset hvor meget regn/fygesne/vand, der kommer ind gennem tagstenene. I mellem undertaget og taglægter i skråvægge, er der ikke lagt afstandslisters. Det er ikke usædvanligt, at man i huse/tage etableret helt frem til midten af 1990'erne, ser undertage oplagt uden afstandslisters. Forholdet har ikke givet anledning til skade på hverken tagspær, undertag eller taglægter. På selve spidsloftet er der ikke etableret et undertag som en banevare. Det er helt ok, da det er blot et spørgsmål om, at taget holdes tæt ved løbende almindelig vedligehold af under/overstrygningen. Vi ser derfor ikke afdækket skader på/ved undertaget, der kan anses for værende dækningsberettigede på ejerskifteforsikringen. Vi bemærker tillige, at taget står som på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen tilbage i år 2015. [Klageren] bekræftede, at I ikke har gjort tiltag til vedligehold af taget i jeres ejertid. Følgende var nævnt i tilstandsrapporten: ... Forhold nævnt i tilstandsrapporten er ikke dækket. En udgift for udbedring af forhold nævnt i tilstandsrapporten, har en køber været gjort bekendt med inden overtagelsen af ejendommen og må selv stå for denne. Som jeg ser det, betyder en fuld udbedring af de nævnte K3 skader på taget i tilstandsrapporten, at dette skal udskiftes. Bemærk i den forbindelse, at man i dag ikke kan lægge et tag op uden, at der af arbejdsmiljømæssige hensyn, skal etableres kraftigere taglægter. Dette blot for en oplysning om, at så er man inde ved undertaget i den forbindelse. Det vil derfor være en mindre udgift, at lægge et nyt undertag op, inden man lægger det nye tag op inkl. lægter".

Af mail af 4/11 2019 fra leverandøren af tilstandsrapporten fremgår det blandt andet, at "I forlængelse af besigtigelsen af ejendommen bemærkes følgende. Det er i tilstandsrapporten anført, at ejendommen er opført uden undertag, hvilket er korrekt. Det monterede undertagsmateriale er en form for dobbeltsikring omkring skråvæggene og kan ikke betragtes som et egentlig undertag. Den pågældende tagtype kræver ikke undertag. [Overstrygningen] er anmærket med K3 i tilstandsrapporten. 'Undertagets' afslutning ved tagfoden kan ikke ses visuelt, idet man ikke løfter tagsten i forbindelse med et huseftersyn. Der er i øvrigt ikke tegn på ska-

der/opfugtning omkring tagfoden/murværket. På ovenstående baggrund er det vores opfattelse, at tilstandsrapporten ikke er fejlbehæftet".

Det fremgår af tilstandsrapportens punkt 1.1 (Tagbelægning/rygning) med karakteren K3, at "Tagbelægningen vurderes at være den oprindelige. Der er flere revnede tagsten. Note: Der er fugtindtrængning. Der må regnes med begrænset levetid af tagbelægningen". Af punkt 1.10 (Undertage/understrygning) fremgår det med karakteren K3, at "Der er defekter i overstrygning og der er lidt revner i rygningssmørtel samt ved grater. Note: Risiko for fugtindtrængning". Punkt 1.1 er ændret og indføjet ved allonge 1 af 13/5 2015. Af allonge 1 af 13/5 2015 fremgår det endvidere, at punkt 2.1 "Der er i områder trænedbrydning i bindingsværk mod øst" med karakteren K3, og "Murede tavler i bindingsværksfacader mod nord og vest er revnede og med lidt afskalninger" med karakteren K1, er udgået, idet skaden er udbedret.

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 bevist, at der på tidspunktet for hans overtagelse af ejendommen var forhold ved tagets konstruktion, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der bortses fra de anførte forhold i tilstandsrapporten, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.3. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der i forbindelse med klagerens tømrers besigtigelse i 2017 ikke er konstateret aktuelle skader som følge af konstruktionen. Nævnet har endvidere lagt vægt på, at selskabets taksator ved sin besigtigelsen den 31/1 2018 ligeledes ikke så tegn på, at der skulle være løbet vand ned og givet skade på den underliggende husmur, og at han som følge heraf har anført, at "Selve tagbelægningen må derfor anses for værende tæt i en grad i sig selv, at det er minimalt, hvad der kommer ind af vand på undertaget. Henset til at undertaget har ligget der ca. siden år 1988 og i overtog ejendommen tilbage i år 2015, ses der

ikke sket afledt vandskade på underliggende bygningsdele for nuværende. Så uanset undertagets afslutning over husmuren, har dette ikke givet anledning til skade eller nærliggende risiko for skade, på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen", og at "På spidsloftet ses der kun etableret undertag i den skrå vægdel på 1. salen, der udgør en del af beboelsen. Undertaget ses her opsat mellem spærene på lister. Det har været en helt gængs måde at gøre det på tilbage i 1980'erne. Ved mit besøg kunne jeg ikke se opfugtninger ved lister/spær eller råd/svampeskader på disse. Igen – det må være meget begrænset hvor meget regn/fygesne/vand, der kommer ind gennem tagstenene. I mellem undertaget og taglægter i skråvægge, er der ikke lagt afstandslisters. Det er ikke usædvanligt, at man i huse/tage etableret helt frem til midten af 1990'erne, ser undertage oplagt uden afstandslisters. Forholdet har ikke givet anledning til skade på hverken tagspær, undertag eller taglægter. På selve spidsloftet er der ikke etableret et undertag som en banevare. Det er helt ok, da det er blot et spørgsmål om, at taget holdes tæt ved løbende almindelig vedligehold af under/overstrygningen". Nævnet har videre lagt vægt på, at der heller ikke herefter er påvist aktuelle nedbrudsskader eller opfugtninger som følge af tagkonstruktionens opbygning.

Nævnet har også lagt vægt på, at den undertagslignende konstruktion er fra omkring 1988, og at klageren ikke har bevist, at der i tidligere ejers ejertid har været konstateret fugtproblemer herunder råd- eller svampeskader i ejendommens trækonstruktioner som følge af konstruktionen. Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at de tidligere opfugtninger af bindingsværket er en følge af, at den undertagslignende konstruktion ikke er ført til tagrende.

Nævnet har endelig lagt vægt på, at der ikke er et lovkrav om undertag grundet tagets hældning.

Hvad angår et eventuelt økonomisk værditab som følge af forholdene vedrørende tagkonstruktionen, er det nævnets opfattelse, at der med begrebet "ejendommens værdi" i ejerskifteforsikringens skadedefinitions forstand i betingelsernes pkt. 18.3 først og fremmest menes ejendommens byggetekniske værdi og ikke den økonomiske værdi. Forsikringen dækker omkost-

Ankenævnet for Forsikring

23.

94721

ningerne ved udbedring af skader, der er omfattet af ejerskifteforsikringen, men dækker efter nævnets opfattelse ikke økonomiske værditab i øvrigt. Nævnet henviser til kendelse nr. 93332.

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