

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 29. juni 2022 blev i sag nr. 98184:

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 ejerskifteforsikring. I klageskema af 6/4 2022 har klagerens advokat bl.a. anført:

"PÅSTAND

Forsikringsselskabet Gjensidige Forsikrings ejerskifteforsikring skal dække den af klageren påberåbte skade, herunder eventuelle følgeskader, på undertag i boligen beliggende

SAGSFREMSTILLING

Gjensidige Forsikringsselskab har anerkendt tegning af en ejerskifteforsikring i forbindelse med klagerens overtagelse af ejendommen billigende

Ejendommen blevet overtaget den 1. september 2018. Som dokumentation for overtagelsesvilkårene fremlægges følgende:

Bilag 1 Købsaftale af 11. juni 2018.

Bilag 2 Salgsopstilling af 15. november 2019 - udskrivningsdato.

Bilag 3 Tilstandsrapport/Huseftersynsrapport af 20. maj 2018.

Skadesanmeldelsen

Den 22. marts 2021 anmelder klageren en skade på undertaget. Skadeanmeldelsen fremlægges som bilag 4 og har skade nr.

Klageren bliver i foråret 2021 gjort opmærksom på skaderne på undertaget i forbindelse med efterisolering af loftrummet, hvor to isolatører kontakter klager og gør opmærksom ham på, at undertaget er ikke eksisterende, hvorefter klager kontakter Gjensidige Forsikring.

Han har ikke på noget tidligere tidspunkt har haft kendskab til beskaffenheden af undertaget, og dermed de senere konstaterede skader, hvorfor han ikke reklameret på noget tidligere tidspunkt.

Der har således ikke tidligere været indikationer på, hverken direkte eller indirekte, at der skulle være skader på boligens undertag.

Ejerskifteforsikringsselskabet Gjensidige Forsikring konkluderer efter at have foretaget besigtigelse af ejendommen, at ejerskifteforsikringen ikke dækker den påberåbte skade, idet forsikringsselskabet ikke mener, at skaden er omfattet af forsikringsbetingelserne for skadesdækning.

Dette bestrider klageren.

Det fremgår af korrespondancen, at forsikringsselskabet Gjensidige Forsikring gør gældende, at '... finder vi ikke, at det er sandsynliggjort, at der var en skade på overtagelsestidspunktet, som gik ud over tilstandsrapporten.' Det anføres endvidere, at det er forsikringstagerens bevisbyrde, at dokumentere, at skaden var til stede på overtagelsestidspunktet.

Huseftersynsrapporten

I Huseftersynsrapporten af 20. maj 2018 fremgår det på side 7 vedrørende 'Tagets restlevetid': Ifølge huseftersynsordningens tabel for restlevetider, kan bygningens tag (bygning A) forventes at holde 10 år eller længere. Tabelopslaget for tagets restlevetid er i dette tilfælde baseret på undertaget.

Både undertag, tagbelægning og inddækning er, jf. huseftersynsrapport, fastsat til at have en restlevetid på 10 år eller længere.

Det bemærkes at der hverken i salgsoptillingen eller købsaftalen er gjort særlige bemærkninger gældende vedrørende taget i almindelighed eller undtaget i særdeleshed, hvorfor det må anføres at undertaget ville have en holdbarhed på 10 år eller mere.

Det fremgår tillige af Huseftersynsrapporten på side 8 under pkt. A, A primære bygningsdele, pkt. 1 Tagkonstruktion/-beklædning/skorsten følgende:

1.10 Undertag/understrykning, K1, følgende bemærkning '*Undertagsløsning ved gavle er ikke udført forskriftsmæssigt. Der er mindre risiko for indtrængen af fygesne ved gavlen og ned i murværk. Note: Risikoen for større følgeskader vurderes som mindre, idet der ikke ses tegn på skader hidtil.*'

Under dette punkt beskrives således en undertagsløsning ved gavle, der ikke er udført forskriftsmæssigt, og som medfører risiko for indtrængen af fygesne.

Imidlertid er der ikke beskrevet skader på selve undertaget i almindelighed, hvilket således må danne grundlag for forsikringsselskabets vurdering af skaden.

Endelig fremgår det Huseftersynsrapporten på side 12 under 'Ejerens oplysninger' under pkt. 2.1. m.fl. og der fremgår ikke her nogen bemærkninger vedrørende undertaget.

Ved nærmere eftersyn, foretaget af forsikringsselskabet [andet selskab] og bygningsingeniør ... af undertaget viser det sig, at undertaget flere steder er forsøgt repareret med fugemasse og tape, hvilket heller ikke står beskrevet i Huseftersynsrapporten.

I tilknytning til Huseftersynsrapporten fremlægges 2 tegninger som nærmere beskriver manglernes tilstedeværelse og placering.

Endelig vedlægges billedmateriale der dokumenterer manglernes tilstedeværelse og manglernes omfang. Billederne fremlægges som bilag 5.

Forsikringspolicevilkårene

I forbindelse med skadesanmeldelsen er forsikringspolicevilkårene iagttaget, jf. policens pkt. 18.3 og pkt. 19.

Pkt. 18.3 beskriver skadens omfang og beskaffenhed for at opnå forsikringsdækning. Det er forsikringstagerens/klagerens opfattelse, at skaden er omfattet af disse vilkår.

Under pkt. 19 i forsikringspolicevilkårene fremgår det, hvilke forhold forsikringen ikke dækker.

Det fremgår her, at forsikringen ikke dækker *'forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets karakterer, omfang og betydning i betragtning.'*

Klageren vil på baggrund heraf gøre gældende, at forholdet vedrørende undertaget er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, og under alle omstændigheder er forholdet beskrevet misvisende eller klart ufyldestgørende, således at klageren ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakterer i betragtning.

Husforsikringsselskabet [andet selskabs] besigtigelse

I tilknytning til sagsbehandlingen har klageren haft kontakt til sit husforsikringsselskab [andet selskab], der har lavet en Besigtigelsesrapport.

Besigtigelsesrapporten vedlægges som bilag 6.

Det fremgår her, at årsagen til skaden er: *'Slitage over længere tid bl.a. på grund af manglende undertagsstrammere. Undertagstype der er monteret, er af flere typer, hvor noget stadig virker efter hensigten, mens andet undertag er forkert type og meget nedslidt. Skaden er ikke dækket i henhold til gældende forsikringsbetingelser 1809 pkt. 5.2 Stormskade m.m., da skade ikke er opstået pludseligt. Ved pludselig skade, skal årsag og virkning ske samtidig.'*

Imidlertid er det husforsikringens konklusion, at slitagen over længere tid er sket bl.a. på grund af manglende undertagsstrammere.

I tilknytning til den er [andet selskab] udarbejdede Besigtigelsesrapport har der været en korrespondance mellem forsikringsselskabet [andet selskab] og min klient.

Det fremgår af denne korrespondance, at det er forsikringsselskabet [andet selskabs] opfattelse, at skaden må være dækket af ejerskifteforsikringen.

Uvildig ekstern vurdering af skaden

Med henblik på at få en uvildig beskrivelse og vurdering af forholdet, har klageren kontaktet en bygningsingeniør ... med henblik på at få beskrevet skaderne i tagkonstruktionen, herunder skadernes omfang og beskaffenhed og om skaderne må antages at have været til stede ved overtagelsen.

[Bygningsingeniørs] rapport vedlægges som bilag 7.

Der henvises til [bygningsingeniørs] beskrivelse af henholdsvis tag og andre forhold samt til konklusionen.

Konklusionen er således følgende: *'Det kan med ovenstående konstateres, at der er manglende eller forkerte oplysninger i tilstandsrapporten - noget som den bygningssagkyndige givet burde have haft med i tilstandsrapporten - da alle forhold skønnes at have været synlige, da tilstandsrapporten blev udført i maj 2018. (Rapport nr. ...).'* Den sagkyndige rapport udtaler således, at manglerne var til stede ved ejendommens overtagelse.

ANBRINGENDER

På klagerens vegne vil jeg således til støtte for påstande gøre følgende gældende:

Det gøres gældende, at klageren har løftet bevisbyrden og også dokumenteret tilstedeværelsen af de påberåbte mangler på overtagelsestidspunktet og at skaderne/manglerne derfor bør dækkes af ejerskifteforsikringsselskabet blandt andet med henvisning til [andet selskabets] rapport og [bygningsingeniørs] rapport.

Det gøres gældende, at skaderne/mangler er omfattet af policevilkårenes pkt. 18.3, hvorfor forsikringsselskabet skal dække skaden.

Det gøres herudover gældende, at skaden/manglerne er dækket af ejerskifteforsikringen i henhold til forsikringspolicebetingelserne, idet det gøres gældende, at Tilstandsrapporten er behæftet med mangler, idet forholdene i Tilstandsrapporten er klart forkert beskrevet og klart ufyldstgørende beskrevet, jf. policevilkårenes pkt. 15 og pkt. 19.

På baggrund af ovenstående anbringende gør klageren gældende, at skaderne/manglerne er dækket af vilkårene i forsikringspolicevilkårene, hvorfor der er tale om en dækningsberettiget skade."

Selskabet har den 18/5 2022 bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Sagens fakta

Vi tiltræder advokatens faktuelle sagsfremstilling, men henviser også til fakta oplysninger i svar fra Klageansvarlig Enhed (bilag 8).

Supplerende kan vi oplyse, at forholdet blev besigtiget ved anmeldelsen af Netværkshåndværker ... (bilag C)) samt genbesigtiget ved Taksator (ingeniør ...). Taksators rapport af 27. januar 2021 vedlægges som bilag D. Hverken Netværkshåndværker eller Taksator konstaterer skade i ejerskifteforsikringens forstand.

For god ordens skyld skal vi oplyse, at øvrige forhold nævnt i rapport fra forsikringstagers rådgiver ([bygningsingeniørs], bilag 7) er behandlet særskilt, hvorefter nærværende klage alene angår undertag.

Vi fremlægger forsikringspolice for ejerskifteforsikringen, som er tegnet med standarddækning for en 5 års periode (bilag A). Forsikringsbetingelser nr. 2535004 vedlægges som bilag B.

Vores vurdering

Forsikringstagers rådgiver anfører i bilag 7, at undertaget er udført af flere forskellige produkter, at undertaget flere steder er revnet og delvist faldet ned. Rådgiver vurderer at forholdet omkring undertaget skyldes manglende opstramning, og forholdet skulle have været anmærket i tilstandsrapporten.

Husforsikringen, som ikke er tegnet her i selskabet, anfører i bilag 6, at der er sket slitage over længere tid bl.a. pga. manglende undertagsstrammere og undertagstypen er af flere typer, hvor noget undertag fortsat fungerer, mens andet undertag er forkert type og meget nedslidt.

Det fremgår af Netværkshåndværkerens rapport (bilag C), at undertaget på den ene side af huset (mod haven) er revet i stykker flere steder ved spær, trækbånd og mod tagfod. Ligeledes er der små huller i undertaget mod vejen. Det anføres videre, at undertaget på siden mod haven føles nedbrudt og kan prikkes i stykker med fingrene. Årsagen kan ikke bestemmes med sikkerhed, men det anføres, at undertaget føles stramt og er monteret med 3 undertagsstrammere i hvert spærfag. Endelig anføres, at den bygningssagkyndige ville have set det, da han har været på loftet i forbindelse med hans anmærkning omkring afslutning ved ydermuren (bilag 3, punkt 1.10).

Taksator anfører i sin rapport (bilag D), at undertaget i alle fag er en let banevare af 2 eller 3 forskellige fabrikater, at det er alene få fag, der er af forskellige type og forholdet er uden betydning for nærværende. De konstaterede forhold ses i undertag af samme fabrikat/type.

Taksator anfører, at undertagets udførelse, herunder opstramning er helt sædvanlig, hvilket også er gældende for udførelse af skråafstivningerne med stålband. Stålband er placeret korrekt, henset til statiske hensyn. Endelig anføres det, at undertaget virkede stramt ved besigtigelsen (en varm sommerdag vil det måske virke løsere).

Der ses revner i undertaget flere forskellige steder, dvs. både langs spær, skråafstivninger og i fagene. Videre anføres det, at der er tale om en let banevare som på anmeldelsestidspunktet var 15 år gammel (ejendommen er fra 2006), og at årsagen til revner/huller skyldes slid og ælde kombineret med udløb af levetid, da der er tale om en relativ billig banevare af undertag.

Taksator anfører, at selve tagbelægningen er udført med glaseret falstagsten, og at der ikke kunne konstateret skader efter fugtindtrængning i tagrummet eller i øvrigt usædvanlige fugtforhold i tagrummet. Forsikringstager oplyser, at der ikke var skader på lofter eller tegn på anden skade i beboelsesrum.

Afslutningsvist anfører Taksator, at der ikke er tvivl om at den byggesagkyndige har været i tagrummet henset til oplysningerne, som allerede er anført i tilstandsrapporten (anmærkning om undertag i punkt 1.10 (bilag 3)). Taksator konstaterer herefter, at 'undertagets stand er forårsaget

af slid og ælde kombineret med udløb af levetid, og nuværende skader på undertaget er sket efter overtagelsen'.

På baggrund af sagens oplysninger, kan vi fastslå, at forsikringstageren konstaterer revner/huller i undertaget ca. 2,5 år efter overtagelsen. Derudover kan vi konstatere, at revner/huller i undertaget ikke har medført aktuelle skader på bygningen hverken på anmeldelsestidspunktet eller nu, jf. også

Netværkshåndværkers, Husforsikringens samt forsikringstagerens rådgivers observationer. Der er ikke konstateret øget fugtforekomst i tagrummet eller på træværket i øvrigt. Vi bemærker, at tagbelægningen med falstagsten er at betragte som en tæt tagbelægning, hvorfor der under alle omstændigheder vil være minimal vandindtrængning på undertaget.

Undertaget er fra ejendommens opførsel i 2006, hvilket vil sige 15 år gammelt på anmeldelsestidspunktet. Undertaget består af banevarer, som er af relativ billig kvalitet med deraf følgende kortere levetid, hvorfor Taksator anfører at årsagen skyldes slid og ælde, samt udløb af levetid.

Såvel Husforsikringen (bilag 6) som forsikringstagers rådgiver (bilag 7) angiver, at årsagen til revner i undertag skyldes manglende undertagsstrammere. Dette forhold må vi afvise, da både Netværkshåndværker og Taksator, uafhængigt af hinanden bekræfter, at undertaget er stramt og udført med strammere. Netværkshåndværker konstaterer i øvrigt 3 undertagsstrammere i hvert spærfaq. Hertil kommer, at det må lægges til grund, at hvis undertaget var udført uden undertagsstrammere, ville dette have udmøntet sig i huller/revner på et langt tidligere tidspunkt.

Sammenfattende må vi konstatere, at der ikke er afdækket forhold ved undertaget, som er usædvanlige i forhold til et undertag af denne alder og kvalitet. Vi bemærker i den forbindelse, at det forhold, at der skulle være anvendt forskellige fabrikater eller en dårligere kvalitet undertag ikke i sig selv er udtryk for et dækningsberettigende forhold under ejerskifteforsikringen.

Det er herefter vores opfattelse, at det anmeldte, ikke er udtryk for dækningsberettigende skade, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.3. Derimod er det vores opfattelse, at det anmeldte skyldes undertagets naturlige udløb af levetid samt almindeligt slid og ælde, som ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning, jf. forsikringsbetingelserne punkt 19 litra f og g.

For så vidt angår advokatens påstand, at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra a, skal vi bemærke, at allerede fordi forholdet ikke har manifesteret sig i skade, er dette punkt ikke relevant i forhold til ejerskifteforsikringen.

Vi skal bemærke, at det reelt er vores opfattelse, at forholdet ikke var til stede på tidspunktet for forsikringstagers overtagelse af ejendommen den 1. september 2018, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 15, hvorefter forholdet under alle omstændigheder ikke vil være omfattet af ejerskifteforsikringens dækning.

Vores synspunkt begrundes i det forhold, at det må have formodningen mod sig, at den bygnings-sagkyndige skulle have overset det revnet/nedfaldne undertag, da den bygnings-sagkyndige netop har foretaget en nærmere besigtigelse/undersøgelse af undertaget, jf. anmærkning i tilstandsrapportens punkt 1.10.

I relation til advokatens henvisning til forkert levetidsangivelse af undertaget i tilstandsrapporten, skal vi henvise til forsikringsbetingelserne punkt 19, litra h, hvor det fremgår, at ejerskifteforsik-

ringen ikke dækker fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag. Forholdet er ligeledes udtrykt i Ankenævnets praksis bl.a. i kendelse 96688."

Af selskabets besigtigelsesrapport af 8/4 2021 fremgår bl.a.:

"Skadebeskrivelse

- Beskriv hvad der er skadet, og hvor på bygningen.

Undertaget på hele den ene side af huset mod haven er revet i stykker flere steder mod spær, ved træk bånd og mod tagfod.

Undertaget føles nedbrudt og kan prikkes i stykker med fingrene.

- Hvor stort er omfanget?

Hel tag siden mod haven samt små huller i undertaget mod vejen.

- Hvad er årsagen til skaden?

Vides ikke med sikkerhed, undertaget føles stramt og er monteret med 3 undertags strammere i hver spær fag.

På havesiden føles undertaget meget mørt og skrøbeligt.

- Hvordan kan skaden repareres?

Tagsten og lægter skal demonteres for at fjerne det gamle undertag, nyt undertag monteres sammen med nye lægter og eksisterende tagsten.

- Hvad koster det at udbedre skaden?

40-50.000 kr.

- Hvad er alderen på den beskadigede bygningsdel, der er skade på?

Ca. 15 år

- Har skaden været til stede på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen?

Umiddelbart vil jeg mene at den byggesagkyndige der har lavet tilstandsrapport ville have set det da han var på loftet og inspicere da han har nævnt undertags afslutningen ved ydermuren."

Af selskabets bestigelsesrapport af 27/1 2022 fremgår bl.a.:

"Jeg besigtigede undertaget den 13.1.2022 sammen med hr ft.

Vi var ved besigtigelsen først i tagrummet.

Derefter gik vi rundt omkring huset.

Jeg så fra loftstigen på tagrummet over garagen ved den østlige gavl.

Afslutningsvis var jeg igen i tagrummet over beboelsen, og så på opbygningen af gavlene.

Inden jeg kørte, besigtigede jeg huset fra vejsiden.

Huset er opført 2006

Ejerskifteforsikringen er trådt i kraft den 1.9.2018

Forholdet er anmeldt 22.3.2021

Tilstandsrapporten beskriver:

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.10 Undertage/understrygning K1

Undertagsløsning ved gavle er ikke udført forskriftsmæssigt. Der er mindre risiko for indtrængen af fygesne ved gavlen og ned i murværk.

Note: Risikoen for større følgeskader vurderes som mindre, idet der ikke ses tegn på skader hidtil.

Besigtigelsen

Undertaget er i alle fag en let banevare. Der er 2 eller 3 forskellige fabrikater, hvilket jeg dog ikke anser som afgørende eller relevant.

Det er i få fag hvor det ikke er den samme type undertag der er tale om.

Skader på undertaget er udpræget i de mange fag (langt de største antal fag) hvor der er samme type undertag i forhold til de få fag der har en anden type undertag.

Undertagets udførelse (stramheden mv.) anses som helt sædvanlig, herunder udførelse af skråafstivningerne med stålband.

Stålbåndene er placeret korrekt henset til statiske hensyn.

Undertagets virkede stramt ved besigtigelsen. En varm sommerdag vil det måske virke løsere monteret.

Der er nogle steder udført undertagsstrammere (rørskål med strips), som kan ses nogle steder hvor

undertaget er faldet ned, men også ses/anes og mærkes nogle steder.

Det oplyste jeg hr. ft.

Så det er ikke korrekt hvis det oplyses, der generelt ikke er undertagsstrammere.

Der er nogle steder revner i undertaget langs spær og skråafstivninger af stålband.

Nogle steder er der hul/mærker ved undertagsstrammerne og nogle steder huller i undertaget i fagene.

Der har tidligere været fuget ved nogle huller.

Undertaget virker nogle steder mørt og er lokalt helt faldet ned. Se fotos

Hr. ft. nævnte også undertaget virker helt mørt og det smuldrer som (husker ikke lige hr. fts udtryk)

Indvendig reparation af undertaget anses ikke relevant eller mulig.

Det vides ikke om den/de udførende, som har efterisoleret i tagrummet nogle steder måske er stødt

på undertaget, med eventuel lokal skade på undertaget til følge. Det er dog ikke årsagen til undertagets generelle stand.

Da der er tale om en let banevare, som på anmeldelsestidspunktet var 15 år gammel, vurderer jeg årsagen til nuværende stand er forårsaget af slid og ælde kombineret med udløb af levetid, da lignende tilfælde for tilsvarende lette banevarer af filt eller film med tilsvarende tagbelægning (åben tagdækning) er set før. Der er tale om en relativ billig banevare af undertag.

Selv om der er lignende tilfælde kan det ikke siges det er udløb af sædvanlig levetid da nogle banevarer holder længere, omvendt er det heller ikke usædvanligt lignende tilfælde ses ved lignende typer undertag af nogenlunde samme alder.

(Tabel K erstatning 37% op til 16 år)

Taget er med glaserede falstagsten, der kunne ikke konstateres tegn eller skade efter fugtindtrængen i tagrummet. Hr ft oplyste der ikke var skadede lofter eller andre tegn på skade i beboelsesrum mv.

Der kunne ikke konstateres usædvanlige fugtforhold i tagrummet som følge af de aktuelle ventilationsforhold i tagrummet.

Set i lyset af tilstandsrapportens beskrivelser er jeg ikke i tvivl om BS har været i tagrummet. Jeg er heller i tvivl om nuværende stand ville være beskrevet i tr hvis de var til stede da BS var i tagrummet og lavede tr.

Det er min vurdering undertagets stand er forårsaget af slid og ælde kombineret med udløb af levetid, og nuværende skader på undertaget er sket efter overtagelsen."

Af besigtigelsesrapport af 2/6 2021 fra klagerens husforsikring fremgår bl.a.:

"Årsag til skaden

Slitage over længere tid bl.a. pga. manglende undertagsstrammere. Undertagstype der er monteret, er af flere typer hvor noget stadig virker efter hensigten, mens andet undertag er forkert type og meget nedslidt.

Skade er ikke dækket iht. gældende forsikringsbetingelser ... Stormskade m.m. da skade ikke er opstået pludseligt. Ved pludselig skade, skal årsag og virkning ske samtidig.

Omfanget af skaden

Der er flere steder hvor undertaget revnet eller faldet ned. Bygning er oplyst til at være 184 m2"

Af besigtigelsesrapport af 14/7 2021 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Ved gennemgangen er der iagttaget følgende:

Tag:

Taget er med falstagsten på gitterspær hhv. bjælkespær og med undertag.

Tagkonstruktionen er ventileret ved tagfod.

Følgende skader og mangler er fundet:

- Undertaget er udført af flere forskellige produkter. Normalt er en tagkonstruktion udført med samme type på alle sider af taget.
Det skønnes, at der kan være tale om produkter, som hhv. er diffusionstætte og diffusionsåbne. Om det er det ene eller andet er ikke vigtig, da der er ventilation over isoleringen.
- Undertaget er flere steder - mest iagttaget mod syd - med store skader. Undertaget er revnet ned langs spær og faldet delvist ned (se billeder)
 - o Årsag skønnes at være manglende opstramning, således undertaget blafrer og efterfølgende revner
 - o Burde være med i tilstandsrapporten
- Undertaget er flere steder revnet langs vindtrækbånd.
 - o Årsag skønnes at være manglende opstramning, således undertaget blafrer og efterfølgende revner langs vindtrækbånd
 - o Burde være med i tilstandsrapporten
- Flere steder er undertaget gennemboret af fastgørelseskroge fra tagsten.
 - o Årsag skønnes at være manglende opstramning, således undertaget blafrer og efterfølgende slår mod de få kroge der er, hvorved undertaget går i stykker
 - o Burde være med i tilstandsrapporten
- Ved at trykke på undertaget, kan konstateres, at der ikke er monteret 'opstrammere' for at sikre, at undertaget ikke blafrer.
 - o Årsag er at disse ikke er udført
 - o Burde være med i tilstandsrapporten
- Ventilationen af tagrummet er ikke udført korrekt. Der skal ved denne tagkonstruktion både være både ventilation ved tagfod og rygning.
Endvidere skal der området mellem undertag og falstagsten ventileres enten ved rygning eller ved hjælp af ventilationsstudse i undertag og ventilationssten i tagstenene.
Forholdet kan give ikke korrekt ventilation af tagrummet, med fugt og skimmel til følge. Der kan ses enkelte områder med lidt skimmel.
 - o Forkert/ manglende ventilation af tagrum og tagsten.
 - o Burde være med i tilstandsrapporten
- Mod sydøst - i indvendigt hjørne - kan det ses, at der kommer fugt ned bag tagrende og giver opfugtning og misfarvninger af udhæng og murværk.
 - o Årsag skønnes at inddækning/ afvandingsrende ikke er udført korrekt.
 - o Burde være med i tilstandsrapporten

Andre forhold.

- Bjælke over terrasse mod syd (ved køkken), hænger meget - skønsmæssigt ca. 5 cm .
Meget synlig og skaden vil udvikle sig.
- Ligeledes "hænger" bjælke over terrasse (mod sydvest), men ikke så meget som den ovenfor nævnte.
 - o Årsag er givet at bjælke/ bærende system ikke er dimensioneret korrekt.
 - o Burde være med i tilstandsrapporten

- Læng tagfod og ved tagkanter / murværk mod især vest og øst er der revner.
 - o Årsagen skyldes givet, at spær er indmuret og ikke har den nødvendig bevægelsesmulighed, som træet naturligt har behov for.
 - o Burde være med i tilstandsrapporten
- I gavle er der ikke tæt mellem murværk og tagsten. Der kan komme sne ind. Visuelt også en ikke korrekt håndværksmæssig udførelse.
 - o Forkert udførelse
 - o Er nævnt i tilstandsrapporten
- Det skønnes at gavle ikke er korrekt afstivede, med risiko for revner og i værste fald, kan de falde ud eller ind i tagrum.
 - o Årsag - manglende udførelse
 - o Burde være med i tilstandsrapporten

Skader er vist med billeder nedenfor.

Det kan med ovenstående konstateres, at der er manglende eller forkerte oplysninger i tilstandsrapporten - noget som den bygningssagkyndige givet burde have haft med i tilstandsrapporten - da alle forhold skønnes at have været synlige, da tilstandsrapporten blev udført i maj 2018 (rapportnummer ...)."

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"Generel oplysning om forventet restlevetid for et tilsvarende tag af samme alder:

...

Den forventede restlevetid for hovedbygningens tag er ikke et konkret skøn af tagets restlevetid. Det er et opslag i en tabel, som tager udgangspunkt i tagets alder og anvendte byggematerialer. Der tages således ikke højde for særlige forhold, som taget har været udsat for, f.eks. slid fra vind og vejr, manglende vedligeholdelse, materialesvigt. uvejr.

...

Tagets restlevetid:

Ifølge huseftersynsordningens tabel for restlevetider, kan bygningens tag (bygning A) forventes at holde 10 år eller længere.

...

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.10 Undertage/understrygning K1

Undertagsløsning ved gavle er ikke udført forskriftsmæssigt. Der er mindre risiko for indtrængen af fygesne ved gavlen og ned i murværk.
Note: Risikoen for større følgeskader vurderes som mindre, idet der ikke ses tegn på skader hidtil.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"18. Hvad dækker forsikringen

...

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.

...

f Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen, jf. punkt 18.3.

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

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – et parcelhus fra 2006 – den 1/9 2018. Han anmeldte den 22/3 2021, at det i forbindelse med efterisolering af loftrummet var konstateret, at undertaget var nedbrudt.

Selskabet har afvist at yde dækning under henvisning til, at der ikke er tale om en dækningsberettigende skade. Selskabet har anført, at forholdet skyldtes undertagets naturlige udløb af levetid samt almindeligt slid og ælde. Selskabet har anført, at forholdet ikke er forkert beskrevet i tilstandsrapporten, idet der ikke er opstået en skade. Selskabet har anført, at forholdet ikke var til stede ved overtagelsen, idet "det det må have formodningen mod sig, at den bygningssagkyndige skulle have overset det revnet/nedfaldne undertag, da den bygningssagkyndige netop

har foretaget en nærmere besigtigelse/undersøgelse af undertaget, jf. anmærkning i tilstandsrapportens punkt 1.10". Selskabet har anført, at der ikke er konstateret fugt i tagrummet.

Klageren har anført, at forholdet var til stede på overtagelsestidspunktet, og at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Klageren har anført, at det fremgår af tilstandsrapporten, at undertagets restlevetid var 10 år eller længere. Klageren har henvist til husforsikringens besigtigelsesrapport og udtalelse fra en bygningsingeniør.

Af selskabets besigtigelsesrapport af 8/4 2021 fremgår det, at "Undertaget på hele den ene side af huset mod haven er revet i stykker flere steder mod spær, ved træk bånd og mod tagfod. Undertaget føles nedbrudt og kan prikkes i stykker med fingrene. ... undertaget føles stramt og er monteret med 3 undertags strammere i hver spærfag. På havesiden føles undertaget meget mørkt og skrøbeligt. ... Umiddelbart vil jeg mene at den byggesagkyndige der har lavet tilstandsrapport ville have set det da han var på loftet og inspicere da han har nævnt undertags afslutningen ved ydermuren".

Af besigtigelsesrapport af 2/6 2021 fra klagerens husforsikring fremgår det, at "Slitage over længere tid bl.a. pga. manglende undertagsstrammere. Undertagstype der er monteret, er af flere typer hvor noget stadig virker efter hensigten, mens andet undertag er forkert type og meget nedslidt. Skade er ikke dækket iht. gældende forsikringsbetingelser ... Stormskade m.m. da skade ikke er opstået pludseligt. Ved pludselig skade, skal årsag og virkning ske samtidig. ... Der er flere steder hvor undertaget revnet eller faldet ned".

Af besigtigelsesrapport af 14/7 2021 indhentet af klageren fremgår det, at "Undertaget er udført af flere forskellige produkter. ... Undertaget er flere steder - mest iagttaget mod syd - med store skader. Undertaget er revnet ned langs spær og faldet delvist ned ... Årsag skønnes at være manglende opstramning, således undertaget blafrer og efterfølgende revner ... Burde være med i tilstandsrapporten ... Undertaget er flere steder revnet langs vindtrækbånd. ... Flere steder er undertaget gennemboret af fastgørelseskroge fra tagsten. Ved at trykke på undertaget,

kan konstateres, at der ikke er monteret 'opstrammere' for at sikre, at undertaget ikke blafrer. ... Ventilationen af tagrummet er ikke udført korrekt. Der skal ved denne tagkonstruktion både være både ventilation ved tagfod og rygning. ... Det kan med ovenstående konstateres, at der er manglende eller forkerte oplysninger i tilstandsrapporten - noget som den bygningssagkyndige givet burde have haft med i tilstandsrapporten - da alle forhold skønnes at have været synlige, da tilstandsrapporten blev udført i maj 2018".

Af selskabets bestigelsesrapport af 27/1 2022 fremgår det, at "Da der er tale om en let banevare, som på anmeldelsestidspunktet var 15 år gammel, vurderer jeg årsagen til nuværende stand er forårsaget af slid og ælde kombineret med udløb af levetid, da lignende tilfælde for tilsvarende lette banevarer af filt eller film med tilsvarende tagbelægning (åben tagdækning) er set før. Der er tale om en relativ billig banevare af undertag. ... Der kunne ikke konstateres usædvanlige fugtforhold i tagrummet som følge af de aktuelle ventilationsforhold i tagrummet. Set i lyset af tilstandsrapportens beskrivelser er jeg ikke i tvivl om BS har været i tagrummet. Jeg er heller i tvivl om nuværende stand ville være beskrevet i tr hvis de var til stede da BS var i tagrummet og lavede tr. Det er min vurdering undertagets stand er forårsaget af slid og ælde kombineret med udløb af levetid, og nuværende skader på undertaget er sket efter overtagelsen".

Af tilstandsrapporten fremgår det med anmærkning K1, at "Undertagsløsning ved gavle er ikke udført forskriftsmæssig. Der er mindre risiko for indtrængen af fygesne ved gavlen og ned i murværk. Note: Risikoen for større følgeskader vurderes som mindre, idet der ikke ses tegn på skader hidtil".

Af forsikringsbetingelsernes punkt 19a fremgår det, at forsikringen ikke dækker "Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen, jf. punkt 18.3. ... Forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid".

Nævnet bemærker, at det efter almindelige forsikringsretlige er klageren, der skal bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Nævnet bemærker videre, at tilstandsrapportens angivelse af "forventet restlevetid" for undertaget beror på et tabelopslag og ikke den bygningssagkyndiges konkrete skøn for det pågældende tag. Dette fremgår af tilstandsrapporten. Hvis den bygningssagkyndige konstaterer skader på undertaget, skal disse angives under den almindelige "Registrering af bygningens tilstand". Af forsikringsbetingelsernes punkt 19h fremgår det, at forsikringen ikke dækker "fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag". Det kan derfor ikke i sig selv føre til et krav på forsikringsdækning, at ejendommens tag ikke måtte holde så længe, som angivet under "forventet restlevetid" for taget.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved undertaget, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet skal derfor dække det anmeldte forhold.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at undertaget i de fremlagte besigtigelsesrapporter og på de fremlagte fotos fremstår nedbrudt i et sådant omfang, at det har mistet sin funktion.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af besigtigelsesrapport fra klagerens husforsikring og besigtigelsesrapport indhentet af klageren, at forholdet blandt andet skyldes manglende undertagsstrammere, hvilket har ført til, at undertaget har kunne blafre og blive ødelagt, og at forholdet således har været til stede ved overtagelsen.

Nævnet har videre lagt vægt på, at tagkonstruktionen og undertaget alene var 15 år gammel på anmeldelsestidspunktet. Der er således ikke grundlag for at statuere, at der er tale om udløb af undertagets normale levetid.

Ankenævnet for Forsikring

16.

98184

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Gjensidige Forsikring, skal anerkende, at det anmeldte forhold vedrørende undertaget udgør en dækningsberettigende skade. Selskabet skal genoptage sagsbehandlingen og skal afholde udgifterne til en udbedring af forholdet. En eventuel kontanterstatning forrentes efter forsikringsaftalelovens § 24.

Klagegebyret tilbagebetales.



Svend Bjerg Hansen