

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 1. november 2023 blev i sag nr. 99553:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. Sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring. I klageskema af 18/3 2023 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vi vågner en nat i februar 2022 til lyden af dryp og kan se vand i vores vinduekarm og på gulv i vores soveværelse, i vores sommerhus, som vi har overtaget den 1.8.2021. Vi anmelder denne skade til dansk boligforsikring (DBF) som er vores ejerskifteforsikringsselskab. Korrespondancen men dem har nu stået på i over et år.

Ifm. skadeanmeldelsen ønsker DBF en byggesagkyndig til at komme forbi vores sommerhus og se skaden an. Han udfører en visuel gennemgang og konstaterer misfarvning efter vanddryp.

DBF ønsker ikke at dække skaden da skadesårsagen ikke kan konstateres. DBF skriver til os at vi gerne selv om igangsætte en yderligere undersøgelse af taget. Derfor tager vi fat en lokal tømrer som åbner taget tre steder og kan konstatere at undertaget er revnet i alle tre områder som medfører at vand på undertaget kan komme ind i huset.

Vi vender tilbage med undersøgelsesresultatet til DBF som igen afviser at skulle dække skaden da undertaget har en alder hvor det er forventeligt at det har opnået sin levetid. Ud fra tilstandsrapporten bør undertaget have en statistisk vurderet levetid frem til 2025, hvorfor vi ikke kan se hvordan, da vi købte huset i 2021, kunne forvente at skulle skifte taget med det samme. DBF gør meget ud af at tallene i tilstandsrapporten 'blot er en statistisk vurdering' som de skriver, men det er vel sådan at levetiden for undertaget som i vores tilfælde er statistisk vurderet til at fungere til år 2025, så er 2025 det bedste estimat og det er hvad vi havde at forholde os til ved huskøbet. Vi havde i bedste tro forventet at undertaget kunne holde frem til år 2025 og at der ikke var vand indenfor når det regnede.

DBF er i de to sidste breve til os gået en del op i at de har registreret mos på vores tag hvilket som de skriver kan medføre at vandet fra taget kan blive tvunget til at løbe 'bagom' tagstenene og dermed ender vandet på undertaget. Hertil har vi to emner at fremlægge. 1) naturligvis fjerner vi mos og andre ting fra taget løbende, men uanset skal undertaget fungere, 2) det er gået op for os at huset bl.a. på østsiden er projekteret med ti tagsten, men der er kun ni sten på huset, det gør måske at undertaget oftere er i brug end projekteret, men det ændrer heller ikke på at undertaget skal virke.

Ifm. vores egen gennemgang, som tidligere er omtalt, konstaterede tømreren råd i en af lægterne, som ud over misfarvningerne i vores soveværelsesvindue og på gulv, viser at der har været vand på undertaget før vi overtog huset. Vand på undertaget har nemt kunne komme ind i huset gennem de mange revner, og skjolder i vores soveværelsesvindue og på gulvet skyldes vand udefra og er ikke nogen nyopstået skade som DBF hævder. Derfor ønsker vi at DBF dækker et nyt tag og betaler for vores den egenbetalte undersøgelse.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Udskiftning af tag og dækning af vores egenbetalt undersøgelse."

Selskabet har i brev af 15/5 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"På vegne af Dansk Boligforsikring A/S (DBF) skal jeg hermed fremkomme med selskabets svar på denne klage, som bør afvises.

Indledning

Klagen vedrører vandindtrængning, som ifølge klager skyldes en fejlkonstruktion ved undertaget og som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at vandindtrængningen skyldes utætheder i tagbeklædningen pga. mosbegroinger og at undertaget er nedslidt.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 1. august 2021. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ...

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som **bilag A**. Tilstandsrapporten er fremlagt af klager.

Den 23. februar 2022 anmelder klager vandindtrængen ved den øvre del af soveværelsesvinduet pga., at undertaget ikke fungerer som det skal. Skadeanmeldelse fremlægges som **bilag B**.

Den 28. februar 2022 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat af den 28. februar 2022 fremlægges som **bilag C**.

Den 24. marts 2022 afviser DBF dækning med henvisning til, at undertaget er nedslidt. Korrespondance mellem klager og DBF er fremlagt af klager.

Den 6. oktober 2022 fremsender klager fotos og beskrivelse af revner i undertaget og manglende afstandslisters fra håndværker. Udtalelse og fotos fra tømrer ... er fremlagt af klager.

Den 7. oktober 2022 afviser DBF dækning med henvisning til, at vandindtrængningen skyldes, at undertagets levetiden for udløbet. Sagen påklages herefter til DBF's klageafdeling, der fastholder afgørelsen efter genbesigtigelse af taget. Intern korrespondance mellem klagebehandler og besigtigelseskonsulenten fremlægges som **bilag D**.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække en udskiftning af taget samt klagers udgifter til undersøgelse.

Til støtte for sit krav henviser klager til beskrivelse og fotos fra [klagerens tømrer], som udtaler, at der generelt ikke er udført afstandslisters under lægter, at undertaget generelt er ødelagt og med revner (da det ikke har særlig lang levetid) og at undertaget ikke er afsluttet i tagrenden men i tagudhænget ved sternbrættet. Ét sted (over sauna mod vest) kan der ses svampedannelse på den næstnederste lægte.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved taget, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om et træbeklædt sommerhus fra 1985 opført med lav taghældning. Tagbeklædningen (der er det oprindelige) består af betontagsten lagt på lægter, banevareundertag (Monarfol) på spær, 150 mm loftsisolering mellem spærerne, dampspærre og loftsbeklædning af profilbrædder. Af byggesagen fremgår det, at der ikke er udført afstandslisters mellem lægter og undertag og at tagkonstruktionen ikke oprindeligt blev udført med tagrender. Huset er beliggende i tæt nåleskov (satellitfoto af ejendommen fremlægges som **bilag E**). Byggesagen er fremlagt af klager.

Ved DBF's besigtigelse den 14. februar 2023 kunne de af [klagerens tømrers] oplyste forhold om manglende afstandslisters og mørnet/revnet undertag over østvendt soveværelsesvindue bekræftes, men der kunne ikke registreres rådkader som udtryk for vandindtrængning over længere tid. Under efterfølgende telefonsamtale med DBF oplyser besigtigelseskonsulenten supplerende, at de omfattende mosforekomster på østvendte tagfladen over soveværelsesvindue løfter tagstenene (betonfalstagsten) og virker kapilarsugende, hvilket er den primære årsag til vandindtrængningen.

Der er mellem klagers håndværker og DBF's besigtigelseskonsulent enighed om, at undertaget er mørnet og revnet på grund af udløb af levetid og at undertaget derfor ikke længere fungerer optimalt som sikring mod indtrængende vand ved utætheder i tagfladen.

Årsagen til vandindtrængningen skyldes utætheder i tagfladen pga. de markante mosdannelser, der fremgår af både [klagerens tømrers] og besigtigelseskonsulentens fotos (som dannes i det hyppigt fugtige skovmiljøet og nedfaldne løv) især ved østvendte tagflade, der løfter tagstenene og virker vandsugende og desuden gav anledning til en grå-hus-anmærkning ved tilstandsrapportens udarbejdelse ([artikel] af den 12. juli 2021 om mos og alger på taget fremlægges som **bilag F**).

Vandindtrængen skyldes ikke at undertaget ikke er afsluttet i de efterfølgende udførte tagrende, idet huset er udført med store tagudhæng, ligesom det også fremgår af byggesagen, at tagudhængen er afsluttet ved sternbrædderne.

Vandindtrængen skyldes heller ikke den manglende udførelse af afstandslisters under lægterne, hvilket blot gør, at vand afledes dårligere, når undertaget i øvrigt vandbelastes via utætheder. Desuden var det ikke usædvanligt, at man frem til ca. 1997 ikke udførte afstandslisters under lægterne ved betontagstensbelægninger (uddrag af Sikkerhedsstyrelsens 'Oversigt over byggeskik og byggeteknik' fremlægges som bilag G).

Mørkfarvninger i vindueskarme fra kondensfugt (i et kun til tider opvarmet sommerhus), overfladesvamp i enkelte lægter uden konstruktiv betydning samt standen på undertaget i øvrigt afviger ikke nævneværdigt fra, hvad man almindeligvis må forvente af en tilsvarende bygning, med tilsvarende konstruktioner, fra 1985 i almindelige god stand og udgør dermed ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Da klager i øvrigt ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var skader på huset som følge af vandindtrængning eller utætheder ved tagbeklædningen udover de omfattende mosdannelser (der uanset klagers oplysning om det modsatte, ikke ses fjernet), bør klagers krav afvises."

Klageren har i mail af 30/5 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Vores sag handler om at der kommer vand indendørs når det regner og at skaden, som regnvandet har forvoldt, har været der før vi overtog huset. At skaden har været der før husovertagelsen i 2021, begrundes vi nedenfor med graden af mærker efter vandindtrængning, svamp i træet og den dårlige tilstand af undertaget.

Mærker efter vandindtrængning

DBF beskriver at pletterne og mærker i soveværelsesvindueskarmen er opstået på grund af kondens

da huset ikke er opvarmet. Vi fik i forbindelse med overdragelse af nøglerne til huset at vide fra den

tidligere ejer at han gennem deres ejerperiode altid havde haft varme på huset. Desuden har vi efter vores overtagelse, som det første i løbet af efteråret 2021 monteret en varmepumpe og nye elpaneler som sørger for at huset altid er opvarmet til omkring 15 grader. Derfor forstår vi ikke når DBF skriver at huset er uopvarmet. Hvis der fundet kondenspletter i andre vinduer må de dermed være opstået før den tidligere ejers overtagelse i 2008 og eftersom vi flere gange har set vandet trænge igennem karmen, må skadesårsagen være vand udefra og ikke kondens.

Det fremgår både af DBF-svar og dertil bilag, at undertagets funktion er ophørt og den manglende funktion er årsagen til at vand kan trænge ind i huset, hvorfor både vi og DBF er enige om hvordan vandet kommer ind. Spørgsmålet er mere hvor længe det har været muligt for vandet at trænge ind i huset: At bedømme ud fra tilstanden af undertaget, og at det flere gange i korrespondance med DBF er blevet nævnt fra DBF side at undertagets type (som er lagt i 1985) har en begrænset levetid, kan vi antage at undertaget ikke har haft nogen funktion i lang tid. Når man ved at under-

taget ikke har haft nogen funktion i flere år og at der er mange revner i undertaget ovenover vores soveværelsesvindue, vurderer vi at de mørke områder (nærmest sorte områder) og de mange vand mærker i vinduet stammer fra vandindtrængning som også er fundet sted før vores overtagelse da det dertil vurderes at det også har regnet i årene før 2021, ligesom det antages som beskrevet ovenfor, at undertaget har været revnet før overtagelsen. Første gang vi registrerede vandindtrængning i huset var i starten af 2022, dvs. et halvt år efter overtagelsen. Revnerne som ses af besigtigelsesbilaget til DBF-svarbrev, er ikke opstået på et halvt år.

Det skal nævnes at vi samtidig med en af besigtigelserne fik repareret undertaget midlertidigt så vinduet ikke bør have været mere vandudsat siden efteråret '22 hvor besigtigelsen fandt sted.

Svamp i en lægte

Vi har tidligere beskrevet og vedhæftet bilag hvor vi fik gennemført en destruktiv besigtigelse hvor

der blev påvist svamp i en af lægterne. Svamp opstår og udvikler sig ikke hurtigt. Det fremgår af Bilag 1A fra ..., at svamp kan tage flere år før det udvikler sig, og da undersøgelsen blev foretaget et år efter vi overtog huset, kan svampe-dannelsen sandsynligvis have været flere år undervejs. Dernæst viser det også at der også før vi overtog huset, er kommet vand på undertaget.

DBF beskriver flere gange i deres svar, at mos på taget er årsagen til at vandet trænger ind i huset. Mos kan være årsagen til at der kommer vand ind på undertaget. Det kan også være slagregn og andre tilfælde som gør at der kommer vand på undertaget. Og det er netop derfor man har et undertag, for at sikre at vand på den forkerte side af taget bliver opfanget af undertaget. Vi vil også gøre opmærksom på at undertaget i efteråret '22 blev besigtiget to steder på husets vestside og et

sted på huset østside. I alle tre besigtigelsessteder var undertaget revnet. Østsiden ligger mere i læ

for slagregn end vestsiden og derfor vil vi gerne fremhæve at det er vestsiden hvor vandet er trængt ind flere gange i vores soveværelse og hvor der er fundet svamp i træet. Slagregn kan som nævnt godt være årsag til at vandet kommer ind på undertaget.

Vi vil også gøre opmærksom på at vi har været husejer siden 2010 og at vi udmærket ved at mos skal fjernes fra taget, ligesom så mange andre drifts- og vedligeholdelsesmæssige foranstaltninger. DBF har vedhæftet en artikel omkring mos som beskriver *'Mos på taget er i de fleste tilfælde helt uskadeligt for belægningen. Derfor behøver du som udgangspunkt ikke fjerne mospuder fra taget. Men store puder mos på taget kan suge meget vand og være skyld i, at der kommer vand ind under*

tagbelægningen. Derfor bør du fjerne større mospuder.' Da vi løbende fjerner mos fra taget, ser vi ikke dette som årsagen til at vi får vand ind i huset. Til selve tagkonstruktionen vil vi gerne bemærke

at vores tag ikke er blevet lagt som anvist på de originale tegninger, da der aktuelt er ni rækker sten

på taget i forhold til at der er vist ti rækker på husets konstruktionstegninger som kan medføre at vandet nemmere kan trænge under tagstenene til undertaget, end hvad der var blevet projekteret i sin tid. Denne viden havde vi heller ikke i forbindelse med huskøbet.

Vores forventninger da vi købte huset

Da vi købte huset, kunne vi ikke have haft nogen forventning eller indikation på at taget skulle være utæt, ud fra hvad der blev beskrevet i tilstandsrapporten. I tilstandsrapporten er det beskrevet at undertaget har en statistisk levetid frem til 2025 og ejeren har i samme rapport tilkendegivet at de ikke har noget kendskab til at der skulle være skade på taget eller anden konstruktion.

Afslutning

Funktionen af undertaget har vist sig ganske mangelfuld. Undertaget er mange steder revnet som medfører, at i tilfælde af regn kan vandet trænge ind i huset. Vores soveværelsesvindue har mange mærker efter vandindtrængen og derfor ønsker vi DBF udbedrer skaden på vores hus da vi ikke kunne have forventet denne tilstand da vi købte huset."

Selskabet har i brev af 28/6 2023 til nævnet bl.a. anført:

"På vegne af Dansk Boligforsikring A/S (DBF) skal jeg hermed fremkomme med selskabets bemærkninger til klagers høringssvar af den 30. maj 2023, som ikke giver anledning til ændring af vores opfattelse af sagen.

Klager anfører, at de mørke pletter/misfarvninger i bunden af vindueskarm stammer fra vandindtrængning, som også har fundet sted før klagers overtagelse.

Dette er ikke korrekt. Mørkfarvningerne skyldes periodevis kondensfugt ved vinduesglassene, der løber ned og opfugter det tilstødende bundstykke/karmtræ på vinduet. Kondensdannelserne opstår, når glasruden er koldere end den fugtige indeluft. De er almindeligt forekommende og nærmest uundgåelige ved mere end 40 år gamle termoruder i et sommerhus, hvor det indvendige træværk på vinduet ikke er blevet aftørret i vinterhalvåret, hvor kondensdannelsen er størst og sommerhuset ikke benyttes jævnligt. Løberne der ses på øverste karmtræ på soveværelsesvinduet skyldes vandindtrængen opstået efter overtagelsen. BYG ERFA erfaringsblad 030508 'Kondens på glasflader - termoruder og energiruder' fremlægges som bilag H.

Klager anfører, at der er fundet svamp i taget på vestsiden, hvor der også er sket vandindtrængning ved vindue i soveværelse.

Med henvisning til fotos i klagers bilag 2.2 bemærker DBF, at der alene er registreret svamp i overfladen på næstsidsste lægte mod undertaget, i vestvendt tagflade/tagudhæng over sauna, som er lokaliseret på den modsatte side af vestvendt træterrasse i forhold til soveværelsesvinduet. Der er ikke registreret svamp i lægter i tagfladen over soveværelsesvindue (som udtryk for utætheden har stået på i længere tid), ligesom der i øvrigt ikke er registreret vandindtrængning ved tagfladen over saunarummet.

Uanset at DBF er enig i, at undertaget også på overtagelsestidspunktet var nedslidt og revnet/utæt i område over bl.a. soveværelsesvinduet, er der - henset til de massive mosforekomster

på særligt den vestvendte tagflade over soveværelset - ingen indikation af, at tagfladen også var utæt før overtagelsen."

Til dette har klageren fremsendt mail af 12/7 2023, hvori det bl.a. er anført:

"Ud fra DBFs 2. høringssvar lyder det fortsat som om begge parter, os som klager og DBF, er enige om, at undertagets levetid er ophørt. Da vi har vand indenfor i vores vindue i vores soveværelse, i forbindelse med regn, vurderer vi realistisk at mærkerne i soveværelsesvinduet stammer fra ude-
frakommende vandindtrængning, og ikke kondens som DBF fremstiller.

Undertaget har grove revner i forskellige retninger, men da hele undertaget ikke er væk, kan ude-
frakommende vand stå stille på de langsgående lægter som tidligere nævnt er fastgjort direkte til
undertaget. Hvis der ikke er en revne i umiddelbar nærhed af en lægte, kan vand stå stille og
dermed kan svamp og råd opstå. Derfor er der fundet svamp over saunaen (husets nordvest side),
da vandet står stille der, og der er registreret vandgennemtrængning over soveværelsesvinduet
(husets sydvest side), da der er revner i undertaget der. Jeg håber det svarer på hvorfor der ikke
er registreret svamp i begge undersøgelsesåbninger på tagets vestside.

Revnerne i undertaget er af en sådan karakter, at de ikke kan være opstået fra vi overtog huset
sommeren 2021 og frem til starten af 2022, hvor vi anmeldte skaden. Undertagets levetid har før
vores overtagelse været ophørt og mærkerne i soveværelsesvinduet fortæller at der også tidligere
er kommet vand ind i huset.

For kort at gentage en tidligere fremstillet pointe: I forbindelse med husovertagelsen kunne vi ik-
ke
vide noget om den manglende funktion af undertaget, og dermed vandindtrængningen. Dette
kunne vi ikke på grund af hvad der er beskrevet i tilstandsrapporten; at undertaget bør forventes
skiftet i 2025, det vil sige fire år efter vores overtagelse.

Tagfladen er beskrevet i tilstandsrapporten med en forventet levetid til år 2065. Umiddelbart fej-
ler
tagstenene ikke noget, men som tidligere beskrevet, er huset projekteret med ti tagstensrækker
og
det er kun bygget med ni tagstensrækker. Dette medfører givetvis at vand lettere end projekteret
og forudsat, kan trænge bagom tagfladen og dermed rammer regnvand undertaget. Uanset til-
standen af tagfladen, skal undertaget have en egnet funktion, hvilket vores ikke har og ikke har
haft i længere tid. Det er det som vores klagesag handler om, at der kommer vand ind i vores hus
og det har der synligt, kunne gøre i lang tid, da der er mange revner i undertaget og fugtskjolder i
vores vindue."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget fotografier. Ud-
drag af bilagene gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 23/6 2021 fremgår bl.a.:

"Tagets restlevetid

Oplysningerne om tagets restlevetid er baseret på et tabelopslag. Det er altså ikke en konkret
vurdering af tilstanden på beboelsesbygningens tag.

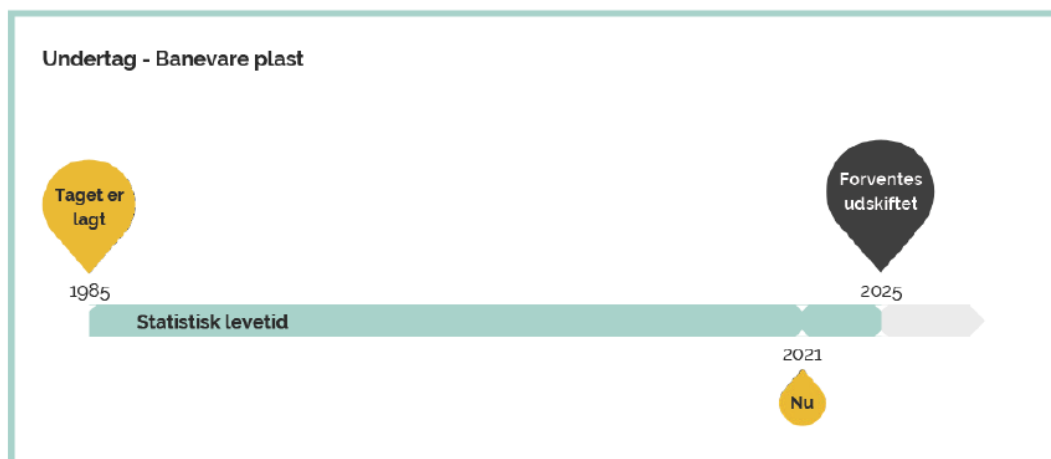
Levetidstabellerne fra Statens Byggeforskningsinstitut lægger til grund for den illustrerede restlevetid, og tager højde for tagets alder og materialer.

Du skal være opmærksom på, at et tags reelle levetid kan variere meget, alt efter vind, vejr og vedligeholdelse.

Hvis der er konstateret en skade på det konkrete tag, vil det fremgå af skadesoversigten.

De væsentligste bygningsdele i tagkonstruktionen, som sikrer bygningen mod klimaet, er tagbelægningen samt eventuelt underlag og inddækninger.

...



Skader uden på sommerhus

Sommerhus – Tag

Nr. 1

Vurdering Gråt hus

Skade Betontagsten er generelt slidt i overfladen, herunder ses mosbegroning."

Af skadesanmeldelse af 23/2 2022 fremgår bl.a.:

"Hvordan blev skaden opdaget

Vågnede om natten da det dryppede gennem den øvre del af vores soveværelsesvindue.

Hvori består skaden (hvad er skadesramt)

Umiddelbart er skaden sket i vinduet i det værelse hvor vi sover, men jeg kan se at samtlige vinduer på husets to facader tidligere har haft lignende skader da der er skjolder i vindueskarmenes oversider efter tidligere vandgennemtrængning. Hvor tidligere disse skader har været, ved jeg desværre ikke.

Jeg har været i kontakt med en lokal tømrermester som klart mener at det er undertaget som ikke fungerer som det skal. Undertaget er i tilstandsrapporten vurderet til at holde til 2025. Jeg har vedhæftet tilstandsrapporten."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 28/2 2022 fremgår bl.a.:r1s139-

"Anmeldte forhold omhandler:

Vand drypper ned fra vindue i vest/vendt soveværelse ifølge skades anmeldelse
Og misfarvning af samtlige vinduer værelser Foto: - 32 70 soveværelse

...

Beskrivelse/årsag/konklusion:**Konstruktion/opbygning:**

Opført på støbt sokkel væge trækonstruktion isolering dampspærre udvendigt brædder indvendigt profilbrædder Tagkonstruktion loft ført op i kip

Foto: - 3275 ses stue indgang til soveværelse

Spær lægter isolering undertag plast (lignende) afsluttet teglsten indvendigt dampspærre og profilbrædder Foto: - foto 3274 ses vest/vendt soveværelse udefra

Beskrivelse:

Under blæst og regn drypper vand ned fra øverste vindue karm i soveværelse Desuden er misfarvning i vindue karme i samtlige rum

Foto: - 3268 – 3269 ses misfarvning af øverste del vindue karm/loft soveværelse

Konklusion:

En utæthed i undertag (plast) vurderes at være årsag til nedbør løber ned omkring vindue i soveværelse Misfarvning i de øvrige vinduer i værelser skyldes ikke utætheder nedbør det skyldes almindelige opfugtning på grund af kuldebro ses misfarvning i vindue karme øvrige værelser Foto: - 3263 – 3264

Alderen på det skadede: 37 år

Aktuelle skader: Misfarvning af listeloft/vindue karm

Plast undertag har snares udløb af levetid (se anmærkninger)

Konstruktiv betydning/nærliggende risiko for skader: Risiko for skimmel/råd på sigt

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt): Normal konstruktion

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?: Ifølge Ft.har han først konstateret det nu (de bor i ... bruger derved ikke fritids huset dagligt)

Tilstandsrapport:

Relevante anmærkninger og bemærkninger i tilstandsrapport:



Fra sælgeroplysninger: Ingen

Er anmeldte forhold 'klart forkert beskrevet i TR'? Er ikke beskrevet

Har anmeldte forhold været tydeligt for BS? (burde BS have set det?) Nej

Er der grundlag for regres?: NEJ

Udbedring:**Beskrivelse af udbedring af det skadede:**

Fjerne de nederste række tegl frilægge plast undertag for rep

Omkostningerne til det skadede:

Beløb: 3-4.000 kr. ekskl. Moms Nb.

Omfanget vedr skade på undertag kan være mere omfattende når man får det frilagt?

Beskrivelse af udbedring af evt. følgeskader: Ingen

Omkostningerne til følgeskader: Beløb: xxxx kr. ekskl. Moms"

Af mail af 6/10 2022 fra klagerens tømrer til klageren fremgår bl.a.:

"Lidt om hvad vi har observeret i dag nede i sommerhuset ...

Undertaget er helt ødelagt og revnet, det er også et produkt der ikke har særlig lang levetid, Fa. Monarfol

Se den vedhæftede oversigt

1. tag mod vest over sauna
2. tag mod øst over værelse mod nord
3. tag mod vest over soveværelse

Punkt 2 - tag mod øst – generelt er der ingen afstandslist mellem undertag og lægter – dvs. at lægter ligger klods på undertaget

...

punkt 2, hele undertaget er revnet

...

punkt 2, mindre revner i undertaget

...

punkt 2, der er for nyligt lagt en ny tagrende/ny lægte

...

Punkt. 3, mod vest over soveværelse, der er hul direkte ned til isoleringen også er der ingen luft under lægter og direkte modfald på undertaget ved tagfoden – og dette gælder hele huset

...

Punkt 3, revne i undertaget – lige før at der er modfald på undertaget og lægten lukke også for at vand kan løbe ud til tagfoden

...

Punkt 3, flere revner

...

Punkt 3, jeg forstår godt hvis der kommer vand ned i boligen

...

De samme revner

...

Punkt 3, her har tidligere ejer ikke monteret ny tagrende

...

Punkt 1 – over sauna

...

Punkt 1, her er svamp i lægten, typen ikke undersøgt."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3. Hvilke forhold er dækket?

3.1 Forsikringen dækker 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, revnedannelser, 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 skade" forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelse, reparationer eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

...

4.7 Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid.

4.8 Fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1985– den 1/8 2021. Taget på klagerens hus er belagt med betontagsten, og Monarfol-undertag. Klageren anmeldte den 23/2 2022, at det dryppede gennem den øvre del af soveværelsesvinduet, men at det ses at samtlige vinduer på husets to facader har haft lignende skader – da der er skjolder efter tidligere vandgennemtrængning – og at en tømrermester mener, at det er undertaget som ikke fungerer, som det skal. Klageren kræver, at selskabet dækker "udskiftning af tag og dækning af vores egenbetalt undersøgelse".

Klageren har anført, at tømreren konstaterede råd i en af lægterne, som – udover misfarvningerne i soveværelsesvinduet og på gulvet – viser, at der har været vand på undertaget før overtagelsestidspunktet. Det er ikke nogen nyopstået skade, som selskabet hævder. Klageren har anført, at de revner – der fremgår af de fremlagte fotografier – ikke er opstået på et halvt år. Revnerne er af en sådan karakter, at de ikke kan være opstået fra overtagelsestidspunktet i sommeren 2021 og frem til starten af 2022, hvor skaden blev anmeldt. Klageren har anført, at

undertagets levetid var ophørt før overtagelsen, og at mærkerne i soveværelsesvinduet fortæller, at der også tidligere er kommet vand ind i huset. Klageren har anført, at "i forbindelse med husovertagelsen kunne vi ikke vide noget om den manglende funktion af undertaget, og dermed vandindtrængningen. Dette kunne vi ikke på grund af hvad der er beskrevet i tilstandsrapporten; at undertaget bør forventes skiftet i 2025, det vil sige fire år efter vores overtagelse". Klageren har anført, at "vi havde i bedste tro forventet at undertaget kunne holde frem til år 2025 og at der ikke var vand indenfor når det regnede".

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at vandindtrængningen skyldes utætheder i tagbeklædningen pga. mosbegroninger, og at undertaget er nedslidt. Selskabet har anført, at "der er mellem klagers håndværker og DBF's besigtigelseskonsulent enighed om, at undertaget er mørnet og revnet på grund af udløb af levetid, og at undertaget derfor ikke længere fungerer optimalt som sikring mod indtrængende vand ved utætheder i tagfladen". Årsagen til vandindtrængning skyldes utætheder i tagpladen pga. de markante mosdannelser. Selskabet har anført, at "mørkfarvninger i vindueskarme fra kondensfugt (i et kun til tider opvarmet sommerhus), overfladesvamp i enkelte lægter uden konstruktiv betydning samt standen på undertaget i øvrigt afviger ikke nævneværdigt fra, hvad man almindeligvis må forvente af en tilsvarende bygning, med tilsvarende konstruktioner, fra 1985 i almindelige god stand og udgør dermed ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand". Selskabet har påpeget, at der ikke er registreret svamp i lægter i tagfladen over soveværelsesvindue – som udtryk for at utætheden har stået på i længere tid – ligesom der ikke er registreret vandindtrængning ved tagfladen over saunarummet. Selskabet har anført, at "uanset at DBF er enig i, at undertaget også på overtagelsestidspunktet var nedslidt og revnet/utæt i område over bl.a. soveværelsesvinduet, er der - henset til de massive mosforekomster på særligt den vestvendte tagflade over soveværelset - ingen indikation af, at tagfladen også var utæt før overtagelsen".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at dække udgifterne til et nyt undertag under henvisning til, at de konstaterede utætheder

og revnedannelser i undertaget skyldes at undertagets levetid er udløbet. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der er tale om et 36-37 år gammelt undertag af plastmateriale med begrænset holdbarhed, og at de konstaterede skader på undertaget fremtræder som skader, der sædvanligvis kendetegner levetidsudløb. Nævnet bemærker, at ejerskifteforsikringen efter forsikringsbetingelsernes punkt 4.7 ikke dækker forhold, der alene består i udløb af materialets sædvanlige levetid.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren efter nævnets vurdering ikke har godtgjort følgeskader på ejendommen på overtagelsestidspunktet som følge af undertagets tilstand.

Hvad angår oplysningerne i tilstandsrapporten om, at undertagets restlevetid på tidspunktet for tilstandsrapportens udarbejdelse estimeres til 4 år, bemærker nævnet, at den bygningssagkyn- diges angivelse af restlevetiden for undertaget er baseret på et tabelopslag og ikke på et konkret skøn, og at det af forsikringsbetingelsernes punkt 4.8 fremgår, at forsikringen ikke dækker fejlagtig angivelse af den forventede restlevetid for bygningens tag.

Teknisk bistand

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerens udgifter til teknisk bistand.

Nævnet har lagt vægt på sagens udfald og forløb.

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

Som følge heraf

Ankenævnet *for* Forsikring

14.

99553

bestemmes:

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen
formand