

Den 21. april 2008 blev i sag nr. 72.172:

XXXX XXXXX  
XXXXXXXXXXXX XX  
XXXX XXXXXXXX

mod

TrygVesta Forsikring A/S  
Klausdalsbrovej 601  
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

---

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i TrygVesta Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at dække udbedring af vandskader som følge af smeltet fygesne.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at bygningsdelen, der har medført skaden, var gjort utilgængelig for den bygningsagkyndige, hvorfor forholdet ikke er dækket af ejerskifteforsikringen.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom blev opført i 1958, og at klageren erhvervede ejendommen pr. 1/10 2004 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 10/5 2004. Den bygningsagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

<b>"Bemærkninger</b>	<b>Ja</b>	<b>Nej</b>	<b>Bygning</b>
...			
1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	A
...			

*Punkt 1: I øverste tagrum er der påsat vindtæt pap helt til kip på størstedelen af arealet."*

Klageren anførte i skrivelse af 17/4 2007 til selskabet:

"Beskrivelse af det anmeldte forhold: I forbindelse med snestormen medio februar måned 2007, er der efterfølgende dryppet vand ned i entre samt badeværelse på ejendommen, ligesom loftplader (spånplader) og underliggende isolering er gennemvædet.

Årsag til forholdet: I forbindelse med snevejret var jeg gentagne gange været oppe på mit loft, for at sikre mig, at der ikke var kommet sne ind, som efterfølgende ville kunne give vandskade. Jeg har på intet tidspunkt konstateret, at der lå sne inde på loftet.

Da det efterfølgende blev tøvejr, begyndte det at dryppe ned i min entre samt i mit badeværelse, det viser sig så efterfølgende, at der er kommet sne ind imellem mine teglsten, som så har lagt sig på den anden side af det sorte vindpap, der er sat fast på indersiden af spærene. Det har således ikke kunnet konstateres, at der var sne på mit loft. På de vedlagte billeder, kan det således også konstateres, at der er vådt ude langs kanterne af loftet, mens midten af loftet er tørt.

...

Årsagen til at der kunne trænge sne ind skyldes ødelagt understrykning bag på tegltaget. Jeg har ikke haft mulighed for at gøre mig bekendt med problematikken, da jeg dels ikke har forstand på tage og da forrige ejer har beklædt indersiden af spærene med sort vindpap, hvorfor det ikke har været muligt, at gøre sig bekendt med tagets tilstand. Da selve teglene er både hele og ligger, som de skal - når man betragter taget udefra - har det ikke været min hensigt at skulle til at have nyt tag på nuværende tidspunkt. Et tegltag har da også under normale omstændigheder en længere levetid, en mit tag desværre opnår."

Selskabets taksator E.A. besigtigede forholdet den 10/5 2007 og anførte som følge heraf i besigtigelsesrapport af 16/5 2007:

"1. Er bygningen/bygningsdelen omfattet af huseftersynet?

*ja*

2. Er bygningen/bygningsdelen undtaget fra dækning i følge tilstandsrapport, forsikringsbetingelser eller klausuler?

*jaaaa*

3. Kan der konstateres skade eller nærliggende risiko for skade?

*ja*

4. Beskriv skaden og årsagen til skaden?

*Ved besigtigelsen blev ejendommens tagkonstruktion fremvist og inspiceret. Ejendommen er bygget i 1958. Tagkonstruktionen er et sadeltag, opbygget af hanebåndsspærfag, lægter og vingetegl, som fra start er understrøget. Da der er en udnyttet 1. sal på bygningen, har det med tiden været vanskeligt at vedligeholde understrykningen. Kun på spidsloftet har en egentlig vedligeholdelse mht. understrykning været mulig. Uvist af hvilken årsag er derpå et eller andet tidspunkt opsat påsat en vindtæt asfaltpap i det øverste tagrum fra 'gangbro' til kip. Årsagen kan jo være, at man ikke mere har kunnet klare den almindelige årlige vedligehold af understrykningen. Ved besigtigelsen kan det konstateres, at understrykningen i store træk helt mangler på store dele af spidsloftets areal.*

*Dette giver risiko for fygesne og slagregn i gennem konstruktionen. Problemet har dog i denne vinter vist sig ved, at store mængder fygesne har sat sig i mellemlaget mellem de oplagte utætte vingetegl og den opsatte vindpap.*

*Da det bliver tøvejr, trænger der smeltevand ind på gangbroen af spånplader og videre ned på div. arealer på 1. sal.*

...

*Den beskikkede byggesagkyndige har ikke gjort sig tanker eller ulejlighed med at kigge bag om den opsatte vindpap - han har sikkert ment, at der skulle en destruktiv operation til - og det må han ikke - det ville dog have været muligt, at se den manglende un-*

*derstrygning mellem overlæggene på vindpappen. Omkring vinduet - vestvendt - ses det tydeligt, i hvilken dårligforfatning understrygningen er.*

...

8. Er skaden nævnt i tilstandsrapporten? Hvis ja, er den da korrekt beskrevet, eller er skaden klart forkert beskrevet, dvs. misvisende eller klart ufyldstgørende beskrevet?  
*ja - på side 6 under Uddybende komm. til 1-4 står der - Pkt. 1 - I øverste tagrum er der påsat vindtæt pap helt til kip på størstedelen af arealet.*
9. Er årsagen til skaden og/eller følgen af skaden nævnt i tilstandsrapporten?  
*nej*
10. Burde den bygningssagkyndige have, nævnt skaden i tilstandsrapporten? Hvis ja, begrund svaret.  
*ja"*

Selskabet anførte herefter i skrivelse af 30/5 2007 til klageren:

"Bygningens understrygning kan ikke anses for at nedsætte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, vi kan som følge af forsikringsbetingelserne afsnit 3 derfor ikke tilbyde dækning.

Det indtrængende fygese er først konstateret ved 3. vinterperiode efter overtagelsen af ejendommen. Forholdet kan ikke anses for at have været til stede ved overtagelsen af ejendommen, hvorfor der efter forsikringsbetingelserne afsnit 3 ikke tilbydes dækning

Da den bygningssagkyndige har skønnet, at det øverste tagrum har været gjort utilgængeligt på grund af det opsatte vindtætte pap, kan vi efter forsikringsbetingelserne afsnit 4.3 heller ikke af denne grund tilbyde dækning."

Klageren anførte som følge heraf i skrivelse af 17/6 2007 til selskabet:

"Jeg må på det kraftigste understrege, at Jeg som lægmand intet har kunnet udlede om, hvorvidt den bygningssagkyndiges kommentar burde have afstedkommet en større agtpågivenhed fra min side i forbindelse med tagets tilstand. Den bygningssagkyndige påpeger blot, at der er sat vindtæt pap op!

Dette er i sig selv dybt. kritisabelt idet jeg selvfølgelig ville have fået undersøgt taget grundigt, før jeg skrev under på købskontrakten, ifald den bygningssagkyndige havde givet udtryk for en bekymring omkring det opsatte vindpap, at det ikke blot hindrede ham i at se tagets tilstand, men at det også var problematisk og burde undersøges nærmere.

At Tryg så efterfølgende som professionel aktør i forsikringsbranchen og skulle man tro - specialist på området vælger at indestå for en ejerskifteforsikring på ejendommen uden at gøre den mindste indsigelse eller stille det mindste spørgsmål til den byggesagkyndiges rapport, må være Trygs ansvar og bør ikke komme forsikringstager/undertegnede til skade. At den byggesagkyndige ikke har gjort. sit job ordentligt er derfor en sag imellem Tryg og den byggesagkyndige."

Klageren har ved skrivelse af 14/7 2007 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal betale for en udbedring af det anmeldte forhold. Klageren har til støtte herfor anført:

"Trygs påstand er, at skaden ikke har været til stede ved min overtagelse af huset, fordi jeg først nu (3. vinter med mig som ejer af huset) anmelder en skade, derfor påstår Tryg, at ejerskifteforsikringen ikke kan dække.

En anden begrundelse for at afvise skaden er, at der i husstandsrapporten af den bygnings-sagkyndige er anført, at 'der er opsat sort vindpap til kip på indersiden af spærene'.

Min påstand er, at skaden har været til stede ved overtagelsen af huset. Mit hus/tag er fra 1958, og selvfølgelig er al understrygningen ikke faldet af i forbindelse med snestormen i februar, det giver sig selv. Man bør mærke sig (se de vedlagte billeder), at skaden er omfattende i hele husets længde, der er altså ikke tale om en lille skade, som er opstået i løbet af de 2-3 døgn snestormen varede, men en betydelig skade, som skyldes, at store dele af understrygningen har været væk, da jeg overtog huset.

Grunden til at jeg ikke tidligere har gjort opmærksom på problemet er selvfølgelig, at jeg ikke har været klar over tingenes tilstand, og at der først i den 3. vinter - med mig som ejer - kommer en alvorlig snestorm, som presser sneen ind, der hvor der ikke længere er nogen understrygning. Omkring den opsatte sorte vindpap vil jeg anføre det kritisable i, at en bygningssagkyndig ikke i sin rapport anfører, hvorvidt det er godt eller skidt, at der er opsat sort vindpap; det står der INTET om.

Som lægmand, bør man selvfølgelig kunne udlede af en bygningssynsrapport, hvorvidt der er forhold, der bør undersøges nærmere, før man skriver under på købskontrakten - den bygningssagkyndiges kommentar kan med god grund tolkes positivt, idet enhver selvfølgelig vil være glad for, at der sidder vindpap på ens loft (underforstået 'det er sikkert godt for isoleringsevnen, for så kommer der ikke træk ind på loftet'!!) at man i stedet for som køber skulle have været agtpågivende, fordi den bygningssagkyndige ikke har haft mulighed for at vurdere tagets tilstand, fremgår på ingen måde af den bygningssagkyndiges kommentar."

Selskabet har ved skrivelse af 15/8 2007 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"Vores forsikringstager har købt en ejendom, hvor det fremgår af tilstandsrapporten, at der er vindpap til kip, og bygningsdelen derfor er gjort utilgængelig for den bygningssagkyndige. Forsikringstageren har ligeledes i forbindelse med tegning af forsikringen modtaget kopi af forsikringsbetingelserne, hvoraf det tydeligt fremgår at bygningsdele, der er gjort utilgængelige ikke er dækket af ejerskifteforsikringen. Vi mener derfor, at forsikringstageren har haft mulighed for at tage forholdets reelle omfang og karakter i betragtning ved købet, idet han på baggrund af oplysningen i tilstandsrapporten sammenholdt med undtagelsen i forsikringsbetingelserne burde have foranlediget forholdet undersøgt nærmere.

Herudover er der ikke foretaget nogen form for vedligeholdelse af understrygningen i tagkonstruktionen i de 2 1/2 år, hvor forsikringstageren har ejet ejendommen. Vedligeholdelse af understrygningen hører til den almindelige vedligeholdelse af ejendommen. En sådan bør gennemføres minimum hvert andet år. Steder der indefra er utilgængelige bør i stedet overstryges/forskælles.

Der er først konstateret vandindtrængning i forbindelse med det kraftige snevejr i vinteren 2007. På dette tidspunkt havde forsikringstageren haft ejendommen 2 vintre forud, hvor der ikke er sket nogen indtrængning af fygesne på trods af, at det også i disse vintre har sneet kraftigt. På baggrund af dette finder vi det ikke sandsynliggjort, at det anmeldte forhold var til stede på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen."

Hertil har klageren i skrivelse af 5/10 2007 til nævnet anført:

"Jeg kan i brev af 25. september 2007 fra Tryg konstatere, at selskabet tilsyneladende antager, at jeg ikke har noget kommentarer til selskabets primære afvisningsgrund, og derfor - underforstået - givetvis er enig med selskabet!

Jeg vil gerne bringe Tryg ud af den tilsyneladende vildfarelse, ved at gentage, hvad jeg allerede har tilkendegivet, og som Bygningsingeniør M.S.P. også har påpeget:

Jeg har ikke af tilstandsrapporten kunnet udlede, at der var noget, som jeg skulle være på vagt, overfor i forbindelse med mit tag (se kopi af tilstandsrapporten, som tidligere er fremsendt). Tryg har som den professionelle aktør tegnet en ejerskifteforsikring - uden at tage forbehold for taget.

Jeg har i sagens natur ikke kunnet konstatere, hvorvidt der var udført vedligeholdelse eller ej, idet der er påsat sort vindpap til kip, jeg har således heller ikke haft mulighed for at forebygge den skade, som nu er sket. Endelig var jeg - som lægmand - af den opfattelse, at der var tale om et undertag og ikke blot sort vindpap.

At jeg først anmelder skade med fygesne/vandgennemtrængning, i forbindelse med kraftigt snevejr i vinteren 2007 - selv om jeg på daværende tidspunkt har ejet huset i 2 vintre forud - skyldes, at der ikke tidligere i min ejerperiode, har været vejrforhold, som gjorde, at der opstod det problem.

At Tryg påstår, at skaden med den manglende understrygning først skulle være sket i vinteren 2007, og at den ikke var til stede ved overtagelsen, nærmer sig det groteske, for selvfølgelig er al understrygningen på mit tag ikke faldet af med en brag i 2007 efter at have siddet upåklageligt gennem 49 år! det giver sig selv, at skaden har været mere end fremskreden allerede ved overtagelsen af huset, hvilket tidligere billeder af mit loft efter tøbruddet mere end indikerer.

...

Til Trygs kommentarer omkring overstrygning og kosmetiske reparationer har jeg følgende at indvende:

En overstrygning er både grim og har kort holdbarhed, derfor ses den næsten aldrig anvendt, en anstændigt forsikringssselskab ville jo heller ikke foreslå overdækning med presenninger som en permanent løsning på hul i taget, og som kunde må jeg insistere på, at en skade bliver ordentlig udbedret. Jeg har betalt min forsikringspræmie for - i givet fald - at være sikker på, at mit hus og tag vil blive bragt tilbage til en holdbar stand - der også visuelt tager sig ud som før - såfremt uheldet skulle være ude, og mit tag har aldrig før været overstrøget. Ydermere vil en overstrygning heller ikke fjerne problemet med ødelagte og opfugtede loftsplader, våd isolering og fugtstriber på loftet.

Trygs egen taksator, anslår, at en ny over-/understrygning vil koste omkring 65.000 kr., dette står ikke mål med den dårlige holdbarhed, og ændrer ikke ved, at hvis Tryg fra starten

havde udvist rettidig omhu omkring tilstandsrapporten, havde jeg ikke været i denne situation.

Jeg kan som kunde have en mistanke om, at der bag Trygs forslag om ny over-/understrygning ligger en skjult dagsorden om, at når overstrygningen efter kort tid falder af, så er min ejerskifteforsikring hos Tryg udløbet - hvilket den gør 2009 og så er det enten mig eller et andet forsikringselskab, som står med problemet. Jeg skal slutteligt opfordre Tryg til at vedkende sig sit ansvar, og at skaden - set i lys af Trygs egen forsikringsbetingelser, og at Tryg som den professionelle aktør har valgt at tegne en ejerskifteforsikring på baggrund af en mangelfuld tilstandsrapport - er dækningsberettiget."

Klageren og selskabet fremsendte herefter yderligere skrivelser til nævnet til støtte for deres påstande.

Nævnet har modtaget billeder af det opsatte vindtætte pap samt vandskaderne til brug for sin behandling af sagen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

**"3. Hvad dækker Ejerskifteforsikringen?**

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader, samt fysiske forhold ved bygninger, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

...

**4. Hvad dækker Ejerskifteforsikringen ikke?**

...

**4.3**

Skader og nærliggende risiko for skader i bygningsdele, hvis det er anført i tilstandsrapporten, at den pågældende bygningsdel skønnes at være gjort utilgængelig for den bygnings-sagkyndige i forbindelse med bygningsgennemgangen."

Nævnet udtaler:

Det fremgår af bekendtgørelse nr. 705 af 18/7 2000, at ejerskifteforsikringen ikke dækker skader og nærliggende risiko for skader, hvis det er anført i tilstandsrapporten, at den pågældende bygningsdel skønnes at være gjort utilgængelig for den bygnings-sagkyndige i forbindelse med bygningsgennemgangen. Den bygnings-sagkyndige har i tilstandsrapporten anført, at dette er tilfældet for så vidt angår tagrummet i øverste tagrum, idet der er påsat vindtæt pap på størstedelen af arealet. Efter nævnets opfattelse er der ikke grund til at antage, at det vindtætte pap er opsat af sælger med henblik

på, at den bygningsagkyndige skulle være forhindret i at se tagkonstruktionen. Den bygningsagkyndige har derfor efter nævnets opfattelse ikke udfyldt tilstandsrapporten korrekt. Efter nævnets opfattelse ville det have været korrekt at svare bekræftende til spørgsmålet, om der er bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges. En korrekt afkrydsning ville indebære, at selskabet ville være nødsaget til at tage et konkret forbehold for at slippe for risikoen for skade i det ikke besigtigede tagrum. Da et sådant forbehold ikke er taget, er selskabet efter nævnets opfattelse afskåret fra at afvise et krav med henvisning til, at klageren er behørigt advaret i tilstandsrapporten. Hertil kommer, at det efter selskabets taksators opfattelse har været muligt at konstatere den manglende understrygning mellem overlæggene på vindpappen og ved det vestvendte vindue.

Spørgsmålet er herefter, om forholdet må antages at have været til stede ved overtagelsen. Efter nævnets opfattelse har dette været tilfældet, selv om forholdet sandsynligvis har udviklet sig til det værre siden overtagelsen. Da det er nævnets opfattelse, at en korrekt udfyldt tilstandsrapport ville have resulteret i anmærkningen vedrørende understrygningen, finder nævnet, at selskabet skal betale 50 % af udgifterne til en overstrygning, eller hvis klageren foretrækker det, en understrygning af spidsloftet. Endvidere skal selskabet reparere vandskaden.

Derfor

b e s t e m m e s :

---

Selskabet, TrygVesta Forsikring A/S, skal dække 50 % af udgiften til overstrygning af taget - eller hvis klageren foretrækker det - understrygning i stedet for overstrygning af spidsloftet. Endvidere skal selskabet betale for reparation af vandskaden.

Marianne Højgaard Pedersen