

Den 3. marts 2014 blev i sag nr. 84.473:

XXXX XXXXX
XXXXXXXXXXXXXXX XXX
XXXX XXXXX

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. tegnet en ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S. Hun klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for 4 anmeldte forhold vedrørende det forsikrede hus. De anmeldte forhold vedrører: tagkonstruktionen, tagudhænget ved skorsten, vindbræt og vandindtrængen i køkken.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for de anmeldte forhold bl.a. med henvisning til forsikringens skadebegreb. Selskabet har endvidere henvist til, at forsikringen er tegnet med et forbehold, således at der ikke er dækning for: "... årsagen til og følger af skader der kan henledes til [ny tagkonstruktion]".

Det forsikrede hus er fra 1973. Forsikringen trådte i kraft den 15/11 2012 på baggrund af en tilstandsrapport af 9/3 2012, hvoraf bl.a. fremgår:

"Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A		Beboelse
...		
		8. Tagkonstruktion
		8.4 Hætter/aftræk
	K3	Slange fra aftræk fra emhætte er ikke ført gennem tag og ligger på loft. Faldstamme udluftning er lukket med rockwool og stopper i tagrum.

8.5 Udvendigt træværk ved

2.

84.473

tag	K1	Der mangler et bræt i udhæng efter fjernelse af skjulte tagrender.			
8.9 Vindafstivning	K2	Vindafstivning i tagrum er mangelfuld og ikke ført til kip/tagfod.			
8.16 Bemærkninger til skorsten	K2	Revnet afdækning og frostskaadede fuger.			
...					
Sælgers oplysninger om ejendommen					
...			Ja	Nej	Ved ikke
0. Generelle oplysninger					
...					
8. Tage					
8.1 Har taget været utæt? Hvis ja, hvor? Ikke efter nyt tag			<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8.2 Er, eller har der været skader omkring skotrender eller inddækninger?			<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

I en supplerende sagsfremstilling vedlagt klageskema af 16/5 2013 har klageren bl.a. anført:

"Vi har klaget over vandindtrængen ved emhætte og skorsten i vores hus. Vi overtog huset i november 2012, som et hus fra 1970 med nyere tag. Taget er blevet lagt i sælgers ejerskab, som overtog huset i 2004. Taget skulle altså være maks 9 år gammelt ved overtagelse. Ved huskøbet var der, uden forudgående aftale med sælger, udbedret tilslutning til udluftningshætter, hvilket vi via tilstandsrapporten fik beskrevet som en K3'er. Vand indtrængen har ikke vist sig i sælgers ejer periode, da udluftningshætterne ikke har været tilsluttet og vandet derfor ikke har fundet vej ned.

En måneds tid efter overtagelsen, med stort snefald og efterfølgende tøj, oplevede vi vandindtrængen ved emhætte og skorsten. Dette blev med det samme meldt til TRYG Ejerskifteforsikring. Ved skadeanmeldelse bad TRYG om en vurdering fra en tømrer om skadens omfang og karakter.

Dette blev lavet af Tømrer ..., som herudfra konstaterede, at der ikke var noget i vejen med tagets udluftningshætter, men at taget derimod var monteret forkert og vandet gennem emhætten sandsynligvis måtte stamme fra kondensdannelse. ... kunne samtidig konstatere at der var tale om et tag af mærket Lindab og kontaktede derfor deres tekniske afdeling, som henviste til en af deres certificerede tømrer, , for at kigge på taget. [Certificeret tømrer] kunne konstatere det samme som ... og dermed også at tagets garanti ikke var overholdt. Se deres udtalelser i bilag ..., samt montage vejledning fra Lindab for tagrenovering, side 31 og frem.

Efter modtagelse af skade materiale kunne TRYG meddele os at vores skade ikke var dækket af policen og at vores sag dermed var afvist. De henviser til et afsnit i policen, hvor der står: '*Forsikringen dækker ikke årsagen til og følger af skader, der kan henledes til ny tagkonstruktion*'. Se bilag

Vi er ikke enige i TRYGs fortolkning af afsnittet, da vi forstår det som at forsikringen dækker selve taget, men ikke følgeskader heraf. Altså hvis der i vores tilfælde opstår skader på eksempelvis emhætten, som følge af vandindtrængen, så er forsikringen ikke forpligtiget at dække udgifter til reparation eller udskiftning af emhætte, men forpligter sig til at udbedre tagskaden.

Vi har efterfølgende fået en advokat, ..., til at håndtere denne sag, samt en anden sag, ved TRYG Ejerskifteforsikring. Han har kontaktet sælger og Botjek, som har udarbejdet tilstandsrapporten (se bilag ...). Disse mener begge at det er skjulte fejl, som de hverken har pligt eller mulighed for at opdage og det derfor er ejerskifte forsikringens ansvar. Sælger henviser desuden til den tømrer som har lagt taget, ..., som viser sig at være gået konkurs.

En ejerskifteforsikring skal sikre køber mod større skjulte skader eller mangler, så det burde også være gældende ved et forkert monteret tag, som nu giver skader. Husets brugbarhed og værdi er forringet i væsentlig grad for os, da tagets levetid er væsentligt mindre end forventet. Vi mener, at vi har lidt et væsentligt værditab på huset, som udgør forskellen på den pris, vi betalte for huset, og den pris vi ville have betalt, hvis vi havde været bekendt med forholdets rette natur. Kendte vi til skaden og dets omfang før købet ville vi have krævet, at sælger enten fik taget lavet eller have krævet et afslag i prisen svarende til omkostningerne ved omlægning af taget.

Vi mener, at ejerskifteforsikringen burde dække en omlægning af taget, fordi vi ikke har kunnet tage forbehold for skadens reelle karakter og omfang i købsituationen."

Dertil har selskabet i brev af 10/7 2013 til nævnet bl.a. bemærket:

"3. Hvad dækker forsikringen

3.1. Skader og fysiske forhold

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, 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.

...

Argumentation.

Vores kunde overtager ejendommen den 15. november 2012, og tegner med ikrafttræden samme dag en ejerskifteforsikring hos os med betingelser 1205.

På baggrund af oplysningerne omkring ejendommens tag, herunder, at der er lagt nyt metal-tag på eksisterende eternitpladetag, samt de anmærkninger, der er i tilstandsrapporten, vælger vi i tilbuddet på ejerskifteforsikringen, at indsætte en klausul, hvorefter forsikringen ikke dækker årsagen til og følger af skader, der kan henledes til ny tagkonstruktion.

Vores kunde har således forud for beslutningen om at tegne ejerskifteforsikringen hos os, været bekendt med, at forsikringen ikke ville dække årsag til eller følger af skader, der kan henledes til ny tagkonstruktion.

Den 17. december 2012 anmelder vores kunde telefonisk, at der er trængt vand ind ved emhætten.

Af den udtalelse, som vores kunde har indhentet fra Tømrer og snedker ... fremgår det blandt andet, at tømreren er af den opfattelse, at årsagen til vandindtrængningen skal findes på bagsiden af skorstenen.

Herudover fremgår det, at tømreren har konstateret, at der mangler en lægte i bunden af taget, at de lægter, der er lagt er lagt på forkert led, og er ikke trykimprægneret, samt at der ikke er vindbrædder langs kanten af isoleringen.

Vores taksator besigtigede ejendommen den 10. juni 2013, og vi vil i det efterfølgende gennemgå de enkelte forhold idet vi for god ordens skyld vil følge opstillingen i vores taksators rapport.

Vedrørende tagkonstruktionen.

Ved besigtigelsen kunne vores taksator konstatere, at tagkonstruktionen er opbygget som oprindelig bølgeeternit, hvorpå der er monteret et nyt profileret Lindab ståltag.

Det nye tag, der har Microfiberdug på undersiden er monteret ved at fastgøre ubehandlede lægter, der ikke ligger på højkant, i eternitpladernes bølgedal.

Der kunne ikke ved besigtigelsen konstateres nedbrydning, mørktegninger, skimmel eller lignende på synlige lægter og klemlister, og det er derfor vores vurdering, at der er tilstrækkelig med ventilation til, at der ikke sker opfugtning af konstruktionen med skade til følge.

Ved tagfoden kunne det konstateres, at metalplader bukker 2-3 cm ned de sidste ca. 40-50 cm. og det er vores opfattelse, at årsagen må være, at der mangler en tværgående klemliste ved tagfoden. På den resterende del af taget er der ikke konstateret tegn på nedbøjning eller ujævnheder.

Herudover er det vores opfattelse, at det, at tagpladerne ikke er lagt i overensstemmelse med liggevejledningen ikke i sig selv udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Ankenævnet har i henholdsvis 83.332 og 82.409 fastslået, at det at en bygningsdel ikke er udført i overensstemmelse med vejledningen i sig selv udgør en skade.

Ved vores besigtigelse kunne der ikke konstateres opfugtning eller tegn på opfugtning på de lægter, og klemlister, som taget er lagt på, hvorfor der efter vores opfattelse ikke er tegn på, at den måde, som taget er oplagt på indebærer en nærliggende risiko for skader.

Der er konstateret vandindtrængning ved emhætten og ved tagudhænget; men dette forhold vil vi gennemgå senere i denne redegørelse.

Ud fra de foreliggende oplysninger er det således vores opfattelse, at den måde, som taget er oplagt på ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

Vedrørende vand i tagudhæng ved skorsten.

I tagudhænget ved skorstenen er der konstateret vandgennemtrængning. Årsagen hertil er sandsynligvis et hul i inddækningen, som vores taksator konstaterede ved at fjerne noget mos. Rundt om skorstenen kunne det ved besigtigelsen konstateres, at der er monteret ny inddækning i forbindelse med det nye tag.

Herudover er det taksators opfattelse, at forholdet med hullet kan udbedres for mindre end 5.000 kr.

I henhold til betingelserne for den tegnede ejerskifteforsikring pkt. 5.11 dækker forsikringen ikke skader under 5.000 kr. hvorfor vi ligeledes af den grund ikke kan tilbyde dækning for udbedringen af hullet.

5.

84.473

Vedrørende manglende vindbræt

Ved vores besigtigelse kunne det konstateres, at der hvor isoleringen stopper er der ikke monteret vindbrædder på de sidste 100 mm. isolering.

Isoleringen består af 2 x 100 mm bats, og har ikke relation til den nye tagbeklædning. Det er vores opfattelse, at der på et tidspunkt er foretaget efterisolering, ved at udlægge yderligere 100 mm isolering på eksisterende isolering, hvilket er underbygget af, at der er isoleret hen over bjælkelaget, samt at man i 1973 da ejendommen blev opført isolerede m bats.

Der kunne ikke konstateres skader på grund af det manglende vindbrædt over denne ekstra Isolering, og det er vores opfattelse, at forholdet ikke indebærer nærliggende risiko for skader på ejendommen.

Det er således vores opfattelse, at forholdet ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade, hvorfor vi ikke kan tilbyde dækning for etableringen af ekstra vindbrædder.

Vedrørende vandindtrængning i køkkenet

Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at der ved emhætten er trukket vand ned fra taget.

Årsagen til denne vandindtrængning er en utæt gennemføring i taget, som er forsøgt tætnet med PUR-skum.

På tagfladen kunne det konstateres, at der er en løs gummifuge, hvor vandet muligvis kan trænge ind fra.

I forbindelse med etableringen af den nye tagkonstruktion er samtlige taghætter blevet udskiftet, og tætning af denne type gennembrydninger af taget, må betragtes som en del af den nye tagkonstruktion."

Med henvisning til selskabets bemærkninger har klageren i brev af 24/7 2013 til nævnet bl.a. oplyst:

"Først vil vi fremhæve at ingen af de meldte skader er nævnt i tilstandsrapporten. Bemærkning 8.4 i tilstandsrapporten blev udbedret af sælger før overtagelse, som nævnt i første sagsfremstilling.

...

Næst, virker det som om Tryg Forsikring ikke har forstået sagens alvor og omfang.

I indsendte bilag ... - udtalelse fra tømrer, beskrives det at lægterne, som taget er skruet fast i, har en højde på 25 mm hvor de efter montagevejledningen skulle have været 38 mm, og med en skrue på 35 mm. Altså en mindskelse på omkring 30%, hvilket i værste fald kan betyde at tagpladerne kan flyve af, da de ikke har vedhæftelse nok - specielt når lægterne i bølgedal ikke er trykimpr., som de bør være, så de ikke udsættes for svamp og fugt skader/nedbrydning.

At der ikke er konstateret nedbrydning i synlige lægter og klemlister ved besigtigelsen, er ikke ensbetydende med at nedbrydning er ikke-eksisterende. Hvor der er synlige lægter, er ved større huller (50x30 cm) i gammel tagkonstruktion, og ja her er der ventilation nok, da lægterne her netop er ved huller, som vender ud til ventileret tagrum og derfor ikke er præget af fugt/nedbrydning.

Under punkt 3 nævner Tryg, at de dækker: *'fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele'*.

Dog skrevet med den bemærkning at en nærliggende risiko bygger på erfaring. Denne erfarings risiko, mener vi ikke kan bruges som en ikke-dækningsberettiget begrundelse i vores sag, da det er de færreste tagkonstruktioner, som er bygget op på denne måde, og som er forkerte. Hvis Tryg Forsikring, mod forventning, skulle ligge inde med erfaringer for lignende situationer, vil vi meget gerne se disse sager og hvor lang tid tagkonstruktionen har eksisteret, da vi selvsagt er bekymrede for vores tags holdbarhed.

Hvis taget vil kunne holde med væsentlig mindre lægte dimensioner og ikke trykimp. træ, så skulle man mene at Lindab ville oplyse dette i deres monteringsvejledning, da det giver en billigere tagkonstruktion og dermed et bedre salg af deres varer.

Hvis en eller flere tagplader flyver af er det ikke til at sige, hvor en sådan lander henne. I værste fald kan det give person skader, men størst er risikoen for at der giver skader på selve bygningen eller naboers bygninger.

Under punkt 3 beskriver Tryg ligeledes at: *'Ved skade forstås ... andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi ... nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.'*

Tagets fejlkonstruktion er et forhold, som nedsætter bygningens værdi i væsentlig grad, da vi skal oplyse denne viden ved et evt. salg af huset og som enhver køber, vil kræve afslag på. Et afslag, som prismæssigt vil svare til et nyt tag.

Vi mener derfor stadig at det er en skade, der er i så væsentligt et omfang, at skaden burde blive dækket af Tryg Forsikring."

Af policen fremgår bl.a.:

"SÆRLIGE BETINGELSER

...

Ejerskifteforsikring

Forsikringen dækker ikke årsagen til og følger af skader der kan henledes til ny tagkonstruktion."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3 Hvad dækker ejerskifteforsikringen

3.1 Skader og fysiske forhold

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, 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 skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

5 Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke

5.1 Forhold nævnt i en rapport

Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten.

Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldende, således at en sikret ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

10 Selvrisiko

10.1 Selvrisiko pr. dækningsberettigende skade

Sikrede har en selvrisiko pr. dækningsberettigende skade. Størrelsen af denne fremgår af policen.

10.2 Den samlede selvrisiko

I hele forsikringsperioden kan sikredes betaling af selvrisiko sammenlagt ikke overstige det beløb, der ligeledes står på policen.

Forhold under 5.000 kr. indgår ikke i den samlede selvrisiko og kan derfor ikke anmeldes til forsikringsselskabet."

Nævnet udtaler:

Policens forbehold

Det fremgår af bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 1, nr. 1, at der på grundlag af oplysningerne i tilstandsrapporten kan tages forbehold for dækning af bestemte bygningsdele. Det er dog i forarbejderne forudsat, at forbeholdet ikke er af generel karakter, og at det har udgangspunkt i tilstandsrapporten. Det indklagede selskab har taget forbehold for: "...årsagen til og følger af skader der kan henledes til [ny tagkonstruktion]". Som sagen foreligger oplyst, ses forbeholdet alene begrundet i tilstandsrapportens oplysninger om manglende vindafstivning samt sælgers oplysninger i tilstandsrapporten om, at taget ikke har været utæt efter monteringen af et nyt tag.

Det er herefter nævnets opfattelse, at forbeholdet ikke er tilstrækkelig konkret begrundet i tilstandsrapporten, og at forbeholdet er af en så generel karakter, at det ikke er i overensstemmelse med § 1 i bekendtgørelsen om dækningsomfang for ejerskifteforsikringer

8.

84.473

i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. Nævnet finder herefter, at forbeholdet ikke er gyldigt.

Tagkonstruktionen

Nævnet finder at måtte lægge til grund, at taget ikke er lagt i overensstemmelse med montagevejledningen. Efter det oplyste om det nye tags alder, og da der på det foreliggende grundlag ikke er oplysninger om, at der er konstateret tegn på opfugtning i tagkonstruktionen, ligesom der ikke er oplysninger om, at tagpladernes vedhæftning har resulteret i løse tagplader eller skade i øvrigt, finder nævnet, at forholdet i ejerskifteforsikringens forstand ikke udgør en skade, ligesom det ikke findes bevist, at der er nærliggende risiko for skade.

Tagudhæng ved skorsten

Selskabet har oplyst, at omkostninger til udbedring af forholdet udgør mindre end 5.000 kr. Som sagen er oplyst, finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at udgiften til udbedringen af den anmeldte skade beløber sig til mere end 5.000 kr.. Med henvisning til forsikringsbetingelsernes punkt 10.2 kan nævnet derfor ikke på det foreliggende grundlag pålægge selskabet at yde forsikringsdækning for det anmeldte forhold.

Vindbræt

Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at forholdet har resulteret i en skade - eller en nærliggende risiko for skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Nævnet har derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning for det anmeldte forhold.

Vandindtrængen i køkken

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet at måtte lægge til grund, at vandindtrængen skyldes en utæthed gennemføring i taget – og at dette er et forhold, der ikke er beskrevet i tilstandsrapporten. Da nævnet som ovenfor anført finder, at policens forbehold ikke er gyldigt, er det nævnets opfattelse, at vandindtrængningen i køkkenet udgør en aktuel skade, der er dækningsberettigende. Selskabet skal derfor yde forsikringsdækning for udgifterne til udbedringen af dette forhold.

9.

84.473

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Tryg Forsikring A/S, skal anerkende, at det tagne forbehold ikke er gyldigt, og at udgiften til udbedringen af forholdet vedrørende vandindtrængningen i køkkenet er dækningsberettigende.

Klageren får i øvrigt ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels