616/01

Den 26. marts 2001 blev i sag nr. 53.797:

xxxxxxx x xxxx xxxxxxxx
xxxxxxx xxx
xxxx xxxxxx xx

mod

Tryg-Baltica Forsikring
Tryg i Unibank
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Tryg-Baltica Forsikring Tryg i Unibank, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på en udestue.

Selskabet har i skrivelse af 4/9 2000 bl.a. anført: "**Sagsfremstilling:** B. og L.A. [klagerne] købte ejendommen Højvang 179 ... pr. 13. august 1999 for 862.600 kr. I købsaftalen side 1 a-1 er anført, at *'Køber er bekendt med, at uopvarmet udestue på 24 kvm er registreret som overdækket terrasse. Der er mulighed for at reetablere udestuen til overdækket terrasse igen. Evt. lovliggørelse af udestuen er sælger uvedkommende. Er registreret som byggesag ved O. Kommune.'* Den 4. oktober 1999 ringede L.A. [klager] til Tryg i Unibank for at anmelde 3 skader på ejendommen – herunder utæt tag på den pågældende udestue. ... Ved besigtigelsen konstaterede G.S.S. [selskabets bygningstaksator] at *'vand trænger igennem utætheder og samlinger i tagkonstruktionens PVC- tagbelægning'.* Han anfører desuden, at *'årsagen skønnes til at være manglende inddækninger mod sternbrædder på beboelsesbygning samt manglende fastgørelse af PVC-belægning mod spær'.* Ved efterfølgende samtale med vores bygningstaksator G.S.S. har han præciseret, at utætheden i det nordvestlige hjørne skyldes selve konstruktio-

nen. Årsagen til utætheden i udestuens nordvestlige hjørne er derfor den samme som årsagen til utætheder i taget som sådan. I tilstandsrapporten, dateret 06.03.1999, på side 4 under pkt. 8.1 har den bygningssagkyndige anført: *Tagkonstruktionen er utæt ved udestuens NV hjørne'.* Forholdet har fået karakteren K3. Den bygningssagkyndige konstaterede og beskrev således i marts 1999 en kritisk skade på udestuens tagkonstruktion. Ved brev af 22. maj 2000 til advokat A.B. – som repræsenterede B. og L.B.A. – afviste vi at dække skaden på udestuens tag/tagkonstruktion med den begrundelse, at ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold, der er anført i tilstandsrapporten, og årsager til og følger af disse. **Begrundelse for afslaget:** Det fremgår af forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikring, Ejerskiftedækning Nr. D242701, at ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold, der er anført i tilstandsrapporten, og årsager og følger af disse forhold. Undtagelsen omfatter således ikke alene det forhold (den skade), som er direkte omtalt i tilstandsrapporten, men også årsagen hertil samt de forhold, som forholdet (skaden) måtte kunne udvikle sig til, medmindre forholdet (skaden) er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. I tilstandsrapporten anfører den bygningssagkyndige, at tagkonstruktionen er utæt ved udestuens NV-hjørne og bedømmer skaden som værende kritisk skade – K3. Denne bedømmelse indebærer, at den bygningssagkyndige har vurderet, at tagbelægningen/tagkonstruktionen vil svigte indenfor overskuelig tid, og at dette svigt vil kunne medføre skade på andre bygningsdele. Den bygningssagkyndige påpeger således med sin bemærkning kombineret med karakterens alvor, at tagkonstruktionen/taget på udestuen er utæt eller sagt med andre ord, at tagkonstruktionen er udført på en måde, som ikke kan holde regnvejr tilbage og forhindre, at vandet trænger ned i udestuen. Ved at give forholdet karakteren K3 – kritisk skade – gør den bygningssagkyndige opmærksom på, at hele taget/hele tagkonstruktionen vil kunne blive berørt. Karakteren indebærer, at skadens omfang ikke var afgrænset og/eller stationært. Tilstandsrapporten gjorde således B. og L.B.A. bekendt med, at regnvand trænger ind i udestuen, og at det skyldes tagets konstruktion. Det er vores opfattelse, at beskrivelsen i tilstandsrapporten i tilstrækkelig informativ grad afspejler den skade, som vi kunne konstatere ved vores besigtigelse af udestuens tag. I tilstandsrapporten kommenteres ikke den konkrete årsag til, at tagkonstruktionen er utæt, men den bygningssagkyndige gør ved den valgte formulering opmærksom på, at det er tagets konstruktion det er galt med."

Klagerne er utilfredse med selskabets afgørelse og henviser til, at omfanget af utætheder i taget er større, end hvad de kunne forvente ud fra indholdet af tilstandsrapporten.

Karakteren "K3" er i tilstandsrapporten betegnelsen for "kritiske skader, som vil medføre at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig fremtid, og dette svigt vil medføre skader på andre bygningsdele."

Det er oplyst, at klagerne har en selvrisiko på 10.000 kr. Det er endvidere oplyst, at terrassetaget er tilbudt omlagt for en vejledende pris af 18.500 kr.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelse: "**2 Hvad dækker forsikringen ikke** – Forhold, der er anført i tilstandsrapporten, og årsager til og følger af disse,"

Nævnet udtaler:
Efter oplysningerne i tilstandsrapporten måtte klagerne påregne at skulle afholde udgifter til udbedring af tagkonstruktionen i udestuens nordvestlige hjørne. Under hensyn hertil, til oplysningerne om de samlede udbedringsomkostninger og selvrisikoens størrelse finder nævnet, at klagerne ikke har krav på dækning af de yderligere udgifter, som oplysningerne om den forkerte tagkonstruktion har medført.

Herefter

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen