678/03

Den 25. august 2003 blev i sag nr. 59.913:

xxxx xx xxxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxxxx xxxxxx
xxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for defekte tagplader.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for den anmeldte skade på taget under henvisning til, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten og dermed undtaget forsikringsdækning.

Af tilstandsrapporten, udarbejdet den 15/2 2002, fremgår bl.a.:

"Karakter:

IB: Ingen bemærkninger

K0: Kosmetiske skader

Beskriver kosmetiske skader eller forhold, som kan påvirke købers indtryk af bygningen.

K1: Mindre alvorlige skader

Beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

K2: Alvorlige skader

Beskriver skader, som medfører at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

K3: Kritiske skader

Beskriver kritiske skader, som vil medføre at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skader på andre bygningsdele.

…

Bygningsbeskrivelse

Boligtype: *Sommerhus*

Ejendommen:

Bygn.	Anvendelse	Opført år
A	*Beboelse/udhus*	*1962*

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Bemærkninger:**
…			
A	8.0 Tagkonstruktion		
	8.1 Tagbelægning/rygning	K2	Almindelig slitage, skader på flere plader.
	8.5 Udv. træværk v. tag	K2	Generelt slidt, nedslidt.
	8.8 Spær og lægter	K1	Tagflade mod vej hænger. Skønnes ikke kritisk.
	8.12 Isolering	K1	Husets isolering er mangelfuld.
	8.14 Gangbro	K1	Ingen gangbro.

…

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

…

	Bygn.:	**Kommentar**
…		
8.0 Tagkonstruktion		
Andet; Type:	A	Bjælkespær.
Gitterspær	A	
Kommentar	A	Taget er generelt slidt og der må påregnes en begrænset restlevetid."

Af den del af tilstandsrapporten, der omhandler sælgers oplysninger om ejendommen fremgår det, at sælgeren ikke havde kendskab til, at taget skulle være utæt.

Klagerne, der er bosiddende i Norge, købte sommerhuset den 1/5 2002 for 375.000 kr. Den 11/6 2002 anmeldte klagerne, at de - i forbindelse med rengøring af tagpladerne - havde konstateret, at den nordvestlige side af taget var sprækket og utæt. Ved en efterfølgende indvendig besigtigelse af taget og isoleringen konstaterede klagerne endvidere, at tagkonstruktionen var fugtig og isoleringen våd.

Under henvisning til karaktergivningen og oplysningerne om taget i tilstandsrapporten har klagerne herefter anført, at taget rettelig burde have fået karakteren K3, idet tagets tilstand har medført skader på andre bygningsdele. Endvidere har klagerne bl.a. gjort gældende, at tagets tilstand er klart forkert og ufyldestgørende beskrevet i tilstandsrapporten, idet klagerne ikke på grundlag heraf har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Selskabet har i skrivelse af 18/12 2002 til nævnet redegjort for sagen således bl.a.:

"Vores taksator O.H. besigtiger ejendommen den 3. juli 2002 …

Der er i tilstandsrapporten af 15. februar 2002 oplyst om følgende forhold vedrørende taget:
side 5 pkt. 8.1 'Almindelig slitage, skader på flere plader.' K2

side 12 pkt. 8.0 'Taget er generelt slidt og der må påregnes en begrænset restlevetid.'
I øvrigt fremgår det af tilstandsrapportens side 4:
'Der er bygningsdele der er slidt/nedslidt og en generel istandsættelse må påregnes'

I købsaftalen er der på siden om supplerende oplysninger anført:
'- at køber på baggrund af indholdet af tilstandsrapporten, købers egen gennemgang af ejendommen samt ejendommens generelle dårlige stand har opnået et kontant prisnedslag på kr. 50 000, 00…'

I købsaftalen, under supplerende oplysninger, er herudover oplyst, at vores kunder ved deres køb af ejendommen ikke kun har fået tilstandsrapport af 15. februar 2002, men at de også har fået udleveret tilstandsrapport af 22. august 2000, tilstandsrapport af 30. november 1997, samt tilbud om ejerskifteforsikring af 22. februar 2002 inkl. ejerskifteforsikringsbetingelser.

I tilstandsrapporten af 22. august 2000, som også er udleveret i forbindelse med handlen, er anført:
side 5 pkt. 8. 1 'Almindelig slitage, skader på flere plader' K2
side 11 pkt. 8.0 'Taget er generelt slidt og der må påregnes en begrænset levetid.
…
I henhold til taksators rapport er tagpladerne omkring 30-40 år gamle. Der er muligvis tale om genbrugsplader. Taksator kunne ved besigtigelsen ikke konstatere nogen form for fugt/vandindtrængen på undersiden af tagpladerne i tilgængeligt tagrum. På tilbygningen kunne konstateres langsgående revnedannelser i tagplader. Undersiden af disse tagplader kunne ikke besigtiges. Revnerne så dog ikke ud til at være gennemgående. Årsagen til revnerne skyldes formentlig slid og ælde samt manglende afrensning i årenes løb.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en sikret ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Vi finder ikke, at beskrivelsen i tilstandsrapporten er klart forkert beskrevet, idet tilstandsrapporten jo netop anfører, at taget er nedslidt med en begrænset levetid til følge. Forholdet omkring tagbelægningen er ligeledes beskrevet som en K2 skade, dvs. en alvorlig skade, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid.

Sælgers oplysninger i tilstandsrapporten er ikke en garanti, hvilket ligeledes er anført i afsnittet om sælgers oplysninger om ejendommen på tilstandsrapportens side 8. Sælgers bemærkning kan desuden ikke medføre, at der skal ses bort fra den bygningssagkyndiges oplysninger om tagets tilstand. Hertil kommer, at sælgers oplysning om, at taget ikke har været utæt, sandsynligvis også er korrekt.

Som det fremgår af vores taksators rapport kunne han ved besigtigelsen ikke konstatere utætheder i den tilgængelige tagkonstruktion. Vores taksator vurderer desuden, at de pågældende revner ikke er gennemgående. Vi finder derfor, at forholdet er korrekt beskrevet af den bygningssagkyndige ved dennes udarbejdelse af tilstandsrapporten.

På baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten finder vi, at vores kunder har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter (bygningsdele er generelt slidt/nedslidt og generel istandsættelse må påregnes + alvorlig skade), omfang (hele tagbelægningen er nedslidt) og betydning (tagbelægningen skal udskiftes inden for overskuelig tid) i betragtning ved dennes køb af ejendommen. Dette bekræftes ligeledes af prisnedslaget på 50.000 kr. som følge af ejendommens generelle dårlige tilstand, købers egen gennemgang og tilstandsrapporten.

At tilstandsrapporten fra august 2000 ligeledes oplyser, at taget har begrænset levetid, medfører, at vores kunder har haft endnu større mulighed for at vurdere nødvendigheden af en eventuel udskiftning, idet der jo allerede er forløbet 1 1/2 år mellem de to seneste tilstandsrapporters udarbejdelse.

Det er i forbindelse med at vores kunder rengør tagpladerne, at revnerne kommer til syne. At vores kunder vælger at rengøre tagpladerne i stedet for at udskifte dem i første omgang, ændrer ikke på tilstandsrapportens oplysninger om, at der er tale om en alvorlig skade, generelt slid, og begrænset levetid for tagpladerne.

Vi fastholder derfor, at vi ikke kan tilbyde dækning for udskiftning af tagpladerne på ejerskifteforsikringen, idet dette forhold er omtalt i tilstandsrapporten."

Heroverfor anfører klagerne i skrivelse af 1/1 2003 til nævnet bl.a.:

"Da deres taksator H. besigtigede skaden havde vi 2 arbejdere i gang. Jeg har nu ringet [til] den ene, hr. L.J., og han bekræfter at taksator kun så op i en tagluge med indgang fra overbygget terrasse, han løftede ingen tagplader eller så om det underliggende var vådt. Denne forsømmelse må Tryg bære konsekvensen af for hele tagets isolering er vådt og vi tager forbehold om effekten på det underliggende træmateriale.

Når Tryg hævder at vores prisafslag burde dække op slig skade er det frækt. Huset stod til salg i lang tid. Markedet reagerede ikke på huset. Vi gav derfor et bud, 50' under prisantydningen, hvilket ejendomsmægleren så har anført i kontrakten som afslag for husets generelle tilstand. Dette beløb er brugt op flere gange i andre forhold (K3) + vinduer. Men taget er nu definitivt K3 på købsdato og dermed en udgift vores forsikring må dække, jvf. fejl beskrevet.

- at husets tag har en begrænset levetid indikerer et tidsperspektiv som ikke er akut.
- at nogen plader er revnet, er klart forkert. Hele taget er utæt, isoleringen er våd, dette burde en professionel taksator let se ved at løfte en tagplade og mærke på isoleringen. Der er som nævnt ingen isolering i et overdækket terrasserum der lugen er. Her må nok bruges lidt tid - især når Tryg har sendt ham op fordi der er en tvist om et tags beskaffenhed."

Under henvisning til klagernes bemærkninger om taksatorens besigtigelse af taget anfører selskabet i skrivelse af 14/1 2003 til nævnet bl.a.:

"Fritidshuset er en vinkelbygning, hvor loftrummet alene er tilgængeligt i vinklen over den overdækkede terrasse.

Ved besigtigelsen har vores taksator O.H. besigtiget den tilgængelige del af tagrummet fra adgangslem ved overdækket terrasse. Tagrummet har en meget lav højde og er uden gangbro, hvorfor det ikke er muligt at færdes i loftrummet. Tagrummet over terrassen er i øvrigt uisoleret.

For den øvrige del af bygningen (den største del) er der intet tagrum, idet underside af spær er beklædt med plader som udgør loftet.

Det har således ikke været muligt at konstatere, om isoleringen på denne del af bygningen er våd. Dette ville kun være muligt ved afmontering af tagplader, hvilket ikke er et indgreb som taksator skal foretage ved besigtigelsen.

Vi kan i øvrigt bemærke, at tagpladerne er besigtiget udvendigt fra en stige.

Besigtigelsen er således foretaget uden at foretage destruktive indgreb og i det omfang det har været muligt grundet adgangsforholdene. Vi må derfor afvise, at vores taksator O.H. skulle have gjort sig skyldig i forsømmelse i forbindelse med besigtigelsen.

Ved besigtigelsen kunne der ikke konstateres fugt, eller tegn på tidligere opfugtning i den tilgængelige del af tagkonstruktionen, hverken på underside af tagpladerne eller på spær og lægter, ligesom der ikke kunne konstateres tegn på fugt på underside af loftpladerne i den øvrige del af bygningen."

Hertil anfører klagerne bl.a., at selskabets taksator burde have aftalt tidspunktet for besigtigelse af sommerhuset med klagerne, således at de eller en af dem udpeget person kunne være til stede og på den måde være behjælpelig med nødvendige destruktive indgreb under besigtigelsen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvad dækker Ejerskifteforsikringen?**

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

…

4. Hvad dækker Ejerskifteforsikringen ikke?

4.1 Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen

er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en sikret ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:
I forbindelse med klagernes afrensning af tagpladerne har det vist sig, at der er langsgående revnedannelser – især på den nordvestlige del af taget - og at det utætte tag har medført en våd isolering og fugtig tagkonstruktion.

Af tilstandsrapporten fremgår det bl.a., at der er almindelig slitage samt skader på flere plader i tagbelægningen. Forholdet har fået karakteren K2, dvs. en alvorlig skade, der medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Herefter - og i øvrigt henset til, at det desuden fremgår af rapporten, at taget generelt er slidt, hvorfor der må påregnes er begrænset restlevetid - finder nævnet, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at betale for udbedring af taget.

Dette gælder, selv om nævnet anser det for muligt, at den våde isolering skyldes revnerne i tagpladerne, idet nævnet, efter en samlet bedømmelse af den beskrivelse af ejendommen, der er givet i de to tilstandsrapporter, finder, at skaderne ikke går ud over, hvad klagerne har kunnet forvente.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klage kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand