714/04

Den 30. december 2004 blev i sag nr. 63.701:

xxxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxx xx xxxxxxxxx
xxxx xxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, 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 til udskiftning af undertag.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at undertagets levetid var udløbet, og at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten.

Det fremgår af tilstandsrapport dateret 16/4 2003, at den forsikrede ejendom er opført i 1972, og at der i 1999 er opført en carport. Om undertaget er i tilstandsrapporten anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
...				
	8.10 Undertage/ Understrygning	K2	4	Undertag er forvitret i del mod tagrender, der er intet fodblik. Mindre hul i undertag ved loftslem og lidt løstsiddende undertag omkring skorsten. Lysindfald på undertag kan medføre forvitring/nedbrydning af dette.

…

Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsag / kommentar:
...			
4	A	8.10 Undertage/	

Understrygning	Kan medføre risiko for opfugtning af nederste lægter m.m. Det anbefales at etablere en form for fodblik. På opførelsestidspunktet var det ikke almindeligt at udføre fodblik."

Tagkonstruktionen har i EDC-tillæg til tilstandsrapporten fået vurderingen "Under middel".

Ejerskifteforsikringen trådte i kraft 1/6 2003.

Klageren anmeldte den 1/7 2003, at der var problemer med undertaget. Efter anmodning fra selskabet fremsendte klageren den 4/7 2003 en nærmere beskrivelse af forholdet, hvoraf fremgår:

> "I forbindelse med besigtigelse vedr. etablering af fodblik, hvilket er anbefalet i tilstandsrapporten, kunne det konstateres, at udbedring af dette ikke er tilstrækkeligt, da undertaget mange steder er 'mørt' og hullet.
>
> Ved et kraftigt regnvejr søndag den 29.06.2003 kunne vi endvidere konstatere indtrængende vand.
>
> Vi er derfor blevet anbefalet at etablere et nyt undertag."

En taksator fra selskabet besigtigede ejendommen den 29/7 2003 og har i skaderapport dateret 4/8 2003 anført:

> "**Bemærkninger:** I forbindelse med etablering af fodblik ved undertagets udløb i tagrenden konstateres nedbrydningerne nederst i undertaget - også nedbrydninger andre steder fordelt rundt i tagrummet. Skønsmæssigt en 10-15 steder, hvor sollyset har haft direkte adgang ved åbne tagstensoverlæg, og enkelte steder hvor der er forvoldt fysiske skader inde fra tagrummet.
>
> **Skadeomfang/aftale**: I tilstandsrapportens pkt. 8.10 Undertage / understrygning er med karakteren K2 nævnt: Undertag er forvitret i del mod tagrender, der er intet fodblik. Mindre hul i undertag ved loftslem og lidt løstsiddende undertag omkring skorsten. Lysindfald på undertag kan medføre forvitring / nedbrydning af dette.

Specielt det sidste afsnit har væsentlig indflydelse på undertagets levetid, da solens uv-stråler virker stærkt nedbrydende på den pågældende plast-type. Klar Monarfol 250. Der kan ikke forventes længere levetid under de givne omstændigheder, end de ca. 30 år taget har bestået.

Det vil være muligt at forlænge levetiden lidt i den aktuelle situation ved at tape de registrerede huller med Monarfol-tape, men generelt må det konkluderes, at undertagets levetid er udløbet."

Selskabet afviste herefter dækning på baggrund af oplysninger i tilstandsrapport samt den forventede levetid på undertaget. Selskabet har dog i forbindelse med behandlingen i nævnet anerkendt at dække udgift til reparation af stikskader, anslået til 3.500 kr., hvilket beløb er afskrevet på den samlede selvrisiko på forsikringen.

Selskabet har i skrivelse af 30/4 2004 til nævnet oplyst, at selskabet på baggrund af klagen til nævnet havde ønske om at genbesigtige ejendommen, hvilket ikke var muligt, da tagkonstruktionen var udskiftet.

Klageren har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal dække udgiften til udskiftning af undertag. Klageren har anført, at forholdet i tilstandsrapporten har fået karakteren K2, medens det rettelig burde være K3, hvorfor forholdet må anses som klart ufyldestgørende beskrevet. Klageren har påpeget, at der i henhold til selskabets egen taksator var 10-15 steder, hvor der var nedbrydninger/huller, samt enkelte fysiske skader.

Klageren har i skrivelse dateret 23/6 2004 endvidere anført:

"Hvis det er alment kendt blandt fagfolk, at levetiden for undertaget var udløbet på købstidspunktet, er det mig uforståeligt, det ikke er nævnt i tilstandsrapporten, så man som 'ikke-fagmand' havde haft mulighed for at tage dette i betragtning inden købet.

Der henvises endnu en gang til de mange huller, der ikke er beskrevet i tilstandsrapporten. Her anføres det blot, at lysindfald på undertaget kan medføre nedbrydning af undertaget, hvilket må betyde, at denne nedbrydning endnu ikke har fundet sted. Havde dette været tilfældet, kunne undertaget bevares, og yderligere lysindfald kunne undgås ved en tilretning af tagstenene."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 30/4 2004 anført:

"Der er konstateret 2 forhold vedr. undertaget - dels forårsaget af almindelig aldersbetinget nedbrydning af det 32 år gamle undertag og - dels i form af stikskader.

Det er vores opfattelse, at forholdet vedr. undertaget er korrekt beskrevet i tilstandsrapportens pkt. 8.10, idet det fremgår, at undertaget er forvitret i del mod tagrender, at der er hul i undertaget ved loftslemmen, og at der er lysindfald på undertaget, som kan medføre forvitring/nedbrydning af dette. Det anføres samtidig i noten til pkt. 8.10, at der er risiko for opfugtning af lægter m.v.

Det forhold, at der af vores taksator er konstateret flere egentlige huller i undertaget (ca. 10-15) end det, der er beskrevet i tilstandsrapporten - ved loftslemmen - ændrer ikke vores opfattelse af, at forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten.

…

Det skal ydermere anføres, at karakteren K2 (alvorlige skader) er en korrekt karaktergivning fra den bygningssagkyndiges side ud fra den betragtning, at der ikke fra tilstandsrapportens udarbejdelse den 16. april 2003 til udskiftningen af tagkonstruktionen/undertaget, der er foretaget af vores forsikringstager for nylig, er sket skader som følge af nedbrydningen af lægter m.v. i tagrummet.

…

Den sædvanlige levetid for et Klar Monarfol 250 undertag er mellem 25-30 år. Ud fra det faktum, at tagkonstruktionen/undertaget er fra ejendommens opførelse i 1972, og dermed i dag er 32 år gammelt, er det vores klare opfattelse, at undertagets levetid er udløbet."

Selskabet har i skrivelse af 9/6 2004 supplerende anført:

"Det er vores opfattelse, at en reparation af undertaget ville være tilstrækkeligt til at udbedre taget, således at man umiddelbart kan undgå følgeskader.

Det kan naturligvis ikke udelukkes, at der løbende pga. tagets tilstand (nedbrydning af et ældre Monarfol undertag pga. lysindfald) og tagets alder, vil ske yderligere nedbrydning af taget.

Det er korrekt, at der alene er anført forhold omkring undertagets forvitring mod tagrender i tilstandsrapportens pkt. 8.10. Dog anføres det her, at lysindfald på undertaget kan medføre forvitring/nedbrydning af undertaget. Det er som følge heraf vores opfattelse, at vores forsikringstager er blevet gjort bekendt med forholdet omkring undertagets tilstand."

Endelig har selskabet i skrivelse af 9/7 2004 anført:

"Forholdet vedr. undertaget er nævnt med karakteren K2, der beskriver alvorlige skader, som medfører, at bygningsdelens funktion vil svigte inden for overskuelig tid.

Med anførelsen af forholdet med karakteren K2 er det fortsat vores opfattelse, at der er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten og, at vores forsikringstager har været bekendt med, at en snarlig udskiftning af undertaget var nødvendig."

Nævnet udtaler:

Nævnet bemærker, at undertaget i tilstandsrapporten har fået karakteren K2. Det bemærkes i den forbindelse, at karakteren K2 beskriver alvorlige skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Nævnet bemærker videre, at den bygningssagkyndige har bemærket, at undertaget er forvitret, og at lysindfald kan medføre forvitring/nedbrydning af undertaget. Nævnet finder herefter – og henset til undertagets alder – ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at yde erstatning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann