718/05

Den 3. marts 2005 blev i sag nr. 63.883:

xxxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxx x
xxxx xxxxxxxxxxx

mod

Tryg 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 Tryg Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på ejendommens skorsten samt tag.

Klageren påstår selskabet tilpligtet at yde erstatning for en nedbrudt skorsten og delvis erstatning i forbindelse med udskiftning af taget, der ligeledes er nedbrudt.

Af den i sagen fremlagte tilstandsrapport dateret den 18/4 2000 fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Bemærkninger:**
…			
	8.1 Tagbelægning	K2	Der er nogle tagsten med afskalning i overfladen/knækket kant/revner. Der er enkelte flækkede tagsten.
…			
	8.21 Skorsten, overflader	K2	Skorstenen har nogle afskallede sten (frostskader)."

Selskabet har afvist at yde erstatning under henvisning til, at forholdet er nævnet i tilstandsrapporten og ikke er forsøgt udbedret. Selskabet har ved skrivelse af 8/6 2004 til nævnet redegjort for sagen således:

2. 63.883

"Der er pr. 18. maj 2000 tegnet ejerskifteforsikring hos os med betingelserne 9901. Betingelserne vedlægges som bilag A. Den udarbejdede tilstandsrapport af 18. april 2000 med lb.nr. … vedlægges som bilag B.

Den 6. oktober 2003 anmelder vores forsikringstager, at skorstensafdækningen er faldet ned, og at tegltagsten smuldrer og er nedbrudte.

Ved brev af samme dato beder vi vores forsikringstager sende os en nærmere beskrivelse af de anmeldte forhold samt en kopi af tilstandsrapporten, købsaftalen m.v.

Disse bilag modtager vi ved brev af 15. oktober 2003 fra vores forsikringstager. Med dette brev modtager vi også tilbud på udbedringen af skorstenen og reparationen af taget fra P.P. Murer- og entreprenørfirma. Brevet samt tilbudet vedlægges som bilag C.

Ved brev af 27. oktober 2003 skriver vi til vores forsikringstager og afviser forholdene, idet de er nævnt i tilstandsrapporten. Kopi af vores brev vedlægges som bilag D.

Ved brev af 30. oktober 2003 modtager vi svar på vores brev af 27. oktober 2003. Af brevet fremgår det, at forholdene efter hans opfattelse ikke er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten. Brevet vedlægges som bilag E.

Ved brev af 15. december 2003 besvares vores forsikringstagers brev, idet vi meddeler, at sagen er under revurdering, og at vi vil vende tilbage. Ekspeditionstidens længde beklages samtidigt overfor vores forsikringstager. Brevet vedlægges som bilag F.

Sagen sendes efterfølgende til vores taksator, der besigtiger ejendommen den 2. januar 2004. Kopi af hans besigtigelsesrapporter samt billeder vedlægges som bilag G. Vi skal i den forbindelse meddele, at vores forsikringstager ved brev af 21. april 2004 har modtaget kopi af rapporterne.

Ved brev af 10. marts 2004 skriver vi til vores forsikringstager og fastholder den tidligere afvisning af de 2 anmeldte forhold, idet de er nævnt i tilstandsrapporten. Brevet vedlægges som bilag H.

Brevet besvares af vores forsikringstager ved brev af 21. marts 2004, hvori det meddeles, at vores forsikringstager ønsker at klage til Ankenævnet for Forsikring. Brevet vedlægges som bilag I.

Herefter indbringes sagen for ankenævnet.

Ejerskifteforsikringen

Af de gældende betingelser for ejerskifteforsikringen fremgår det under pkt. 2, at forsikringen dækker udbedringen af skader.

Herved forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål af nævneværdigt omfang.

Ved skade forstås også tegn på mulige skader samt forhold, der giver nærliggende risiko for skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Dækningen er betinget af, at skaden er tilstede ved købers overtagelse af ejendommen, og at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

Forsikringen dækker ikke forhold, der er anført i tilstandsrapporten og årsager til og følger af disse, jf. betingelsernes pkt. 6, første afsnit.

Herudover dækker forsikringen ikke forhold, som det kan godtgøres, at køber havde kendskab til på overtagelsestidspunktet samt forhold, som alene er udtryk for slid og ælde og dårlig vedligeholdelse, jf. betingelsernes pkt. 6, 3. og 5. afsnit.

Tilstandsrapportens oplysninger om taget og skorstenen

Af tilstandsrapportens pkt. 8.1. fremgår det, at der 'er nogle tagsten med afskalning i overfladen/knækket kant/revner. Der er enkelt flækket tagsten.'

Af pkt. 8.21. fremgår det vedr. skorstenen, at denne har nogle afskallede sten (frostskade).

Begge forhold er nævnt med karakteren K2, der beskriver alvorlige skader som følge af, at en bygningsdels funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

Det skal bemærkes, at rapporten er udarbejdet den 18. april 2000 - det vil sige for 4 år siden.

Anbringender vedr. tagbelægningen

Af vores taksators oplysninger efter besigtigelsen af ejendommen i januar 2004 fremgår det, at der er konstateret enkelte afskallede sten og en enkelt flækket sten på den sydøstlige side. Her betegnes tagfladen som ok.

På nordvestsiden er der konstateret omfattende nedbrydning af tagstenene med forvitrede kanter/hjørner og afskalninger, der kan ligne frostsprængninger.

Det er vores opfattelse, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten, idet det her fremgår, at der er nogle tagsten med afskallinger, knækkede kanter og revner.

Det forhold, at stenene ikke længere produceres medfører ikke, at forholdet burde have fået karakteren K3 i tilstandsrapporten som anført i brevet af 30. oktober 2003 fra vores forsikringstager (se bilag E).

Det er vores opfattelse, at vores forsikringstager med oplysningen om karakteren K2 (alvorlige skader som medfører, at bygningsdelens funktion vil svigte inden for overskuelig tid) er blevet orienteret omkring tagets tilstand. Det forhold, at der løbende skal udskiftes tagsten, og ikke kun de beskadigede sten, der er nævnt i tilstandsrap-

porten fra år 2000, er en del af vedligeholdelsen af et ældre tag, som løbende får afskalninger.

Som det fremgår af vores taksatorrapport (bilag G) har Murværkscenteret, Teknologisk Institut, oplyst, at årsagen til afskalningen muligvis kan ligge i leret eller brændingen. Det bemærkes, at Murværkscenteret ikke har besigtiget det omhandlede tag, men alene har udtalt sig på baggrund af en generel forespørgsel fra vores taksator. Murværkscenteret har samtidig oplyst, at levetiden for teglsten på undertag er ca. 50 år, hvilket er en betydelig kortere levetid end den, der må forventes, hvis teglstenene er understrøget.

Levetiden for det her omhandlede tag må forventes yderligere forkortet, idet der ikke er anvendt afstandslister mellem teglsten og undertag. Herved vanskeliggøres udtørring af teglstenene. Med tiden vil fugt i teglstenene medvirke til hurtigere nedbrydning af disse samt øge risikoen for frostsprængninger.

Vores taksator har i øvrigt oplyst, at han finder, at det er manglende afstandslister, der medfører afskalning og ikke de mulige årsager Murværkscenteret har peget på. Det skyldes blandt andet, at problemet med afskalning er en del mindre på den sydøstlige side i forhold til den nordvestlige, der er meget mere udsat. Da den nordvestlige side af taget er mere udsat, kan den få et problem med udtørring, da taget vil tørre langsommere, når der ikke er afstandslister. Det kan så medføre afskalning.

Vi kan i den forbindelse bemærke, at taget er konstrueret i overensstemmelse med de i 1967 almindeligt anvendte principper, hvorfor der ikke er tale om en fejl i forhold til opførelsestidspunktet.

Som nævnt stiller konstruktionen dog større krav til vedligeholdelse, herunder løbende udskiftning af teglsten.

…

Henvisningen til Kvalitetsmærkerapporten, hvoraf det fremgår, at tagets restlevetid er 11-20 år er uden betydning for vurderingen i forhold til ejerskifteforsikringen.

Vi henviser i den forbindelse til Bekendtgørelsen for Huseftersyn § 13, hvoraf det fremgår, at den bygningssagkyndige uden for bygningsgennemgangen kan påtage sig ydelser vedr. bygningen. Da ejerskifteforsikringen alene er tegnet på baggrund af den tilstandsrapport, der er udarbejdet i henhold til huseftersynsordningen, er ydelser udenfor ordningen uden betydning for ejerskifteforsikringens dækningsområde.

Vi har ikke deltaget i udarbejdelsen af denne rapport, og er heller ikke blevet gjort bekendt hermed i forbindelse med tegningen af ejerskifteforsikringen, hvorfor rapporten er uden betydning. Vi henviser i den forbindelse til kendelse nr. 61.103 fra Ankenævnet for Forsikring, der vedlægges som bilag J.

Vi fastholder således vores opfattelse af, at forholdet vedr. taget er beskrevet i tilstandsrapporten, jf. betingelsernes pkt. 6, afsnit. 1, og at vores forsikringstager har haft kendskab til forholdet ved overtagelsen af ejendommen, jf. betingelsernes pkt. 6, afsnit 3.

Skorstenen

Af vores taksators oplysninger efter besigtigelsen fremgår det vedr. skorstenen, at betonafdækningen på den nordvestvendte del af skorstenen er faldet ned, samt at der er ca. 100 afskallede sten på den øverste del af den nordvestvendte halvdel af skorstenen. (Også her er det den nordvestvendte side, der er mest udsat). Skorstenen er ca. 4 meter høj over taget og med 2 rør. Den er muret på i gule maskinhulsten. Det nordvestvendte rør bruges ikke mere. Årsagen til afskalningerne mv. er en kombination af stentype og en fugtig side, der giver frostsprængninger.

Ud fra de oplysninger, som vi har modtaget af vores taksator efter besigtigelsen, er forholdet nævnt i tilstandsrapporten med K2 ikke udbedret efter vores forsikringstagers overtagelse af ejendomme.

Indledningsvist skal vi anføre, at der ikke er tale om ulovligt anvendte materiale, som anført af vores forsikringstager i brevet af 15. oktober 2003. Af brevet fremgår det, at cellesten, ifølge en udtalelse fra mureren, ikke er lovlige byggematerialer til en skorsten. Vi skal i den forbindelse anføre, at vores taksator har haft kontakt til H.S. fra

Murværkscentret, Teknologisk Institut. Denne har udtalt, at stenen var almindeligt brugt og fuld lovlig på opførelsestidspunktet i 1967. Vi tillader os i denne forbindelse at henvise til ankenævnskendelse nr. 56.830, vedlagt som bilag l.

…

Det forhold, at der er anvendt cellesten udgør derfor ikke en selvstændig skade, jf. betingelsernes pkt. 4.

Det fremgår i øvrigt af tilstandsrapporten i nærværende sag, at der er nogle afskallede sten, som skyldes frostskader. Forholdet har fået karakteren K2.

…

Det er vores opfattelse, at når en skorsten har fået karakteren K2 giver det vores forsikringstager en klar oplysning om, at der er tale om et alvorligt forhold, som kræver udbedring for at undgå, at forholdet bliver mere omfattende. Vi henviser til beskrivelsen af karakteren K2, hvoraf fremgår, at denne karakter beskriver forhold, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid.

Hvis forholdet efter ca. 4 år ikke er udbedret, er det naturligt, at det forværres, og at der kan ske følgeskader så som nedfald af betonafdækningen samt yderligere frostskader. Vi kan for god ordens skyld henvise til, at forsikringsbetingelserne direkte undtager følger af forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, selvom skaden også uden denne tilføjelse ville være undtaget dækning.

Da forholdet efter vores opfattelse er nævnt i tilstandsrapporten og ikke er forsøgt udbedret af vores forsikringstager trods oplysningen om en alvorlig skade i tilstandsrapporten, kan vi ikke tilbyde dækning til udbedringen heraf.

Ud fra de foreliggende oplysninger kan vi således hverken tilbyde dækning til udbedring af tag eller skorsten."

Klageren henviser til, at det af tilstandsrapporten fremgår, at ejendommen er i god vedligeholdelsestilstand, at den er moderniseret af sælger, og at der skal udføres nogle afslutningsarbejder, som mangler at blive gjort i forbindelse med moderniseringen, samt

enkelte reparations- og vedligeholdelsesarbejder. Endelig fremgår det, at ejendommen kun kræver normal vedligeholdelse.

Klageren afviser i skrivelse af 4/7 2004 til nævnet at være oplyst om tagets tilstand via tilstandsrapporten. Han mener, han alene er blevet oplyst om nogle tagsten og ikke taget, således at nogle tagsten har fået karakteren K2, men altså ikke taget. Klageren er endvidere uenig i selskabets vurdering af skaderne på skorstenens nordvest side.

Klageren har bemærket, at det er muligt, selskabet ikke modtog KvalitetsMærkerapporten, men at han bl.a. har baseret sit huskøb på denne. Videre hedder det i skrivelsen:

> "Forholdene som er nævnt i tilstandsrapporten er klart forkert beskrevet. Beskrivelsen er misvisende, se ovennævnte, og giver os som køber ikke mulighed for at vurdere det reelle omfang af skaden. Der er ikke tale om manglende vedligeholdelse. Forholdet medfører skade på andre bygningsdele. Det er hele taget der er i en kritisk forfatning og ikke nogen tagsten.
>
> Tagsten kan ikke skiftes med lignende sten. Dvs. hele tagfladen skal skiftes for at opnå tæthed i tagfladen som konstruktion.
>
> Yderligere er tilkommet det af taksatoren nævnte forhold omkring manglende afstandslister, som heller ikke er nævnte i tilstandsrapporten. Og i forsikringsbetingelserne under pkt. 6 står 'Forsikringen dækker ikke forhold vedrørende bygningers funktion eller lovlighed i henhold til byggelovgivningen …, **medmindre der er indtrådt en skade, eller det konstateres**, at der er nærliggende risiko for, at skaden vil opstå.'
>
> **Skorsten:**
>
> …
>
> I tilstandsrapporten burde være nævnt:
>
> Skorsten er opbygget af cellesten. Skorstenen har 2 afgange, hvoraf den ene ikke benyttes. Øger risiko for frostskader. Begge forhold der betyder at skorsten løbende vil nedbrydes også selvom der foretages udskiftning af frostsprængte sten. I det mindste burde forholdet have været behæftet med en karakter K3 eller 'UN'.

I øvrigt har Tryg ved selvsyn inden udstedelsen af police godkendt bygning og tilstandsrapport."

Selskabet har kommenteret klagerens bemærkninger.

Nævnet har fået forevist fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4. Hvilke forhold er dækket?**

Forsikringen dækker udbedring af skader på det forsikrede.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål af nævneværdigt omfang.

Manglende bygningsdele kan også udgøre en skade.

Ved skade forstås endvidere tegn på en mulig skade samt forhold, der giver nærliggende risiko for skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

…

6. Forsikringen dækker ikke

Forsikringen dækker ikke:

- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten, og årsager til og følger af disse."

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærker nævnet, at der ikke kan tillægges oplysningerne i Kvalitets-Mærket om ejendommens vedligeholdelsestilstand betydning, da selskabet ikke har medvirket til udfærdigelsen heraf, eller har fået denne forelagt inden tegning af forsikringen.

Da nævnet i øvrigt finder, at forholdene omkring tagstenene og skorstenen er fyldestgørende beskrevet og karakteriseret i tilstandsrapporten, finder nævnet ikke at kunne kritisere selskabets afgørelse.

Derfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand

Underskrevet i formandens fravær

Henning Jønsson
direktør