722/05

Den 2. maj 2005 blev i sag nr. 64.432:

xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx

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, at selskabets taksator ikke har taget højde for klagerens indsigelser i relation til hans vurdering af de anmeldte forhold, som er blevet afvist.

Af tilstandsrapporten af 6/11 2002 fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
…				
A	8.0 Tagkonstruktion			
	8.1 Tagbelægning/rygning	K3		Tagbelægning er ældre eternit-bølgepladetag. Tagbelægningen fremstår med alm. tegn på ælde. K0. Tagsammenskæring mellem til-bygning og oprindelig bygning er udført ved simpel overlap-ning, K1. Tagplade i hjørne ved tagsam-menskæring gaber, K1. Inddækning mod kvist er enkel, muret inddækning. Inddækningen er utæt mod tag-rum, K3
	8.3 Skotrender/inddækninger	UN		Træunderlag for skotrender fremstår i mindre omfang fugt-skjoldet.
…				
	8.11 Ventilation	K1	5	Tagrummets ventilationsforhold er i underkanten grundet isole-ringstætninger langs facader og kip.
…				

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

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar
…			
5	A	8.11 Ventilation	Isoleringstætninger anbefales fjernet så fuld ventilation langs tagunderside opnås."

Det fremgår af sagen, at huset er opført i 1903, og at der er opført en tilbygning i 1981.

Af købsaftalens side 6 fremgår det bl.a., at klageren har fået et nedslag i købsprisen for ejendommen på i alt 95.000 kr. grundet forhold i tilstandsrapporten og energimærket samt ejendommens stand generelt.

Klageren har telefonisk anmeldt følgende forhold:

- Utæt skotrende
- Rygning er tætnet med isolering
- 175 x 175 mm bærebjælke over hanebånd
- Simpel overlapning mellem tilbygning og oprindelig bygning
- Utæt tag i tilbygning fra 1981

Tømrermester B.J.B. har på klagerens anmodning foretaget besigtigelse af ejendommen og har i skrivelse af 7/1 2004 anført følgende:

"Begge skotrender er utætte, skotrendebrædder, kantlægter samt dele af lægteender er stærkt opfugtet. Som tætningsmateriale mellem skotrende og bølgeplader er anvendt rockwool, dette virker nu nærmest som svampeffekt, tiltrækker vand der således fortsætter til kantlægte samt lægter. Spær i gavl ved skotrende er stærkt angrebet af fugt og bør udskiftes.

Rygninger er ligeledes udført med rockwool samt sandsynligvis udført med rygninger med kort flig, der er ikke korrekt overlapning, rygning/plade. Adskillige utætheder ved rygningssamlinger samt vanddrypning langs rygning og ned på gulvet.

Tætningskraver på tagbolte er for en dels vedkommende defekte, fugt trænger ind.

3. 64.432

7" x 7" bærebjælke over hanebånd bærer ikke korrekt, bør ændres.

Alle hanebånd er skåret af ved begge tapper og flyttet ca. 20 cm op, og kun sømmet med et søm i hver ende. Bør forstærkes ved bolte og plader samt evt. forstærkning ved taphuller.

Stabil understøtning af spær m.v. ved vinkeldel skal udføres."

Selskabets taksator har den 5/2 2004 foretaget besigtigelse af ejendommen.

Klageren har efterfølgende anmeldt følgende forhold:

- Udskiftning af tagbolte, da tætningsskiverne var defekte
- Forstærkning af hanebånd

På baggrund af taksatorens rapport har selskabet i skrivelse af 25/3 2004 til klageren anerkendt forholdet omkring utæt tag i tilbygning fra 1981, men har i øvrigt under henvisning til tilstandsrapporten afvist de øvrige 4 forhold, der blev anmeldt i første omgang.

Klageren kunne ikke acceptere selskabets afgørelse og har i skrivelse af 21/4 2004 til selskabet anført følgende:

"Vedrørende utætte skotrender, så er det korrekt, at de er nævnt i tilstandsrapporten, men rapporten anfører, at træunderlag fremstår i mindre omfang fugtskjoldet, hvilket ikke er korrekt, idet spærene blev observeret gennemvåde og lægterne rådne, hvilket burde have været observeret i forbindelse med udarbejdelsen af rapporten, idet det i rapporten er oplyst, at der var adgang til såvel skunkrum som tagrum.

Vedrørende rygning, så er denne ikke specificeret i rapporten, altså ingen bemærkninger om, at overlapningen mellem rygning og tagplader er utilstrækkelig, hvilket antagelig er årsagen til, at den tidligere ejer har tætnet med rockwool, der har virket som sugepapir.

Det er anført i rapporten, at tagbelægning fremstår med almindelig tegn på ælde og belægningen har fået karakteren K0. Det eneste, der i rapporten har fået karakteren K3 er inddækningen, men der er ikke og har ikke været fugt i dette område.

Vedrørende 175 x 175 bærebjælke over hanebånd, så anfører De, at konstruktionen har været der siden ca. 1960. Hvor har De disse oplysninger fra? Der blev åbenbart ændret ved husets tagkonstruktion, da sælger i 1981 byggede om. Den resterende del af ejendommen er fra 1903 og det er tydeligt, at på daværende tidspunkt har hanebåndet ikke være overskåret.

At der ikke er sket skader siden 1981 er bare heldigt og jeg står helt uforstående over, at De mener, at dette held skulle medføre, at et ulovligt udført arbejde derved bliver ansvarsfrit.

Jeg har et spørgsmål i den anledning idet jeg påtænker at ændre på taget i husets anden side om 4 til 5 år. Kan jeg til den tid blot lade 5 og 7 være lige og lægge nyt tag op uden at ændre på bærebjælken over hanebåndet og stadig være i god tro ved et salg? Jeg anmoder venligst om svar på dette spørgsmål.

Vedrørende simpel overlapning mellem tilbygning og oprinde bygning så er den simple overlapning ganske rigtigt nævnt i tilstandsrapporten, men som en K1. Altså en ikke alvorlig skade, men det er heller ikke her der er problemer. Problemet er, at der fra det oprindelige tag incl. tag over kvisten, trænger vand ind p.g.a. for lille overlapning af tagpladerne samt revnede tagplader. Dette medfører, at vandet optages i det isoleringsmateriale, der er anvendt til tætning hvilket antagelig også er årsagen til våde spær og rådne lægter, som ikke er nævnt i rapporten.

De har i Deres skrivelse ingen bemærkninger til tømrermester B.B.J.'s oplysninger om at tætningskraverne på tagboltene for en dels vedkommende er defekte, hvorfor der trænger fugt ind. Det er kun anført i tilstandsrapporten, at tagbelægning er af ældre dato med karakteren K0. Også her burde den, som har udarbejdet tilstandsrapporten have været opmærksom specielt da det af en fagmand nemt kan konstateres bl.a. fra det skrå vindue på første salen.

Heller ikke tømrermesterens oplysning om, at der skal foretages forstærkning af hanebånd har De nogen bemærkninger til.

Vores konklusion er for det første, at sælger antagelig har givet urigtige oplysninger til rapporten, fordi det under vores renovering af loftet i stueetagen blev konstateret, at der tidligere havde været vandskade. Der var en stor plamage på det oprindelige loft under listeloftet, som er opsat af sælgeren, hvortil kommer, at vi efter at have fjernet isoleringen under taget har måttet opsætte spande og skåle forskellige steder, da vandet driver gennem tagpladerne.

Hertil kommer, at vandet til tider fosser ned i badeværelset fra det utætte tag på tilbygningen, hvilket det antagelig også har gjort i den tidligere ejers tid uden at han dog har oplyst dette i rapporten.

For det andet, så har den byggesagkyndige, der har udarbejdet tilstandsrapporten haft direkte adgang til såvel skunkrum som loftsrum, hvorfor han som fagmand burde have observeret og ikke mindst noteret de nu konstaterede fejl, så disse tydeligt fremgik af tilstandsrapporten Da dette ikke er sket er det vores overbevisning, at denne mangel ikke skal komme os til skade."

I skrivelse af 16/6 2004 til klageren har selskabet redegjort for dets afgørelse, herunder også afvisningen af de to sidst anmeldte forhold.

Sagen blev herefter indbragt for nævnet.

Selskabet har i skrivelse af 22/7 2004 til nævnet redegjort for de enkelte forhold således:

"**Utæt skotrende**

Det fremgår af tilstandsrapporten på side 6, pkt. 8.3, at skotrender/inddækninger har fået karakteren UN, som er den alvorligste karakter et forhold kan få.

Karakteren gives, når forholdet ikke fuldt ud kan klarlægges, og derfor rådes man til at få det undersøgt, inden man overtager en ejendom. Skader, som opstår som følge af forhold, der har fået karakteren UN, og som ikke er undersøgt nærmere/søgt udbedret, dækkes derfor heller ikke af ejerskifteforsikringen.

Allerede derfor kan den utætte skotrende ikke dækkes over ejerskifteforsikringen.

I rapportens bemærkninger er yderligere skrevet:

'*Træunderlag for skotrender fremstår i mindre omfang fugtskjoldet*'.

Heroverfor bemærker vores kunde i brevet af 21. april, at det ikke er er en korrekt gengivelse, da træunderlaget er gennemvådt.

Vi har ikke grundlag for at antage at trælaget på tidspunktet for den byggesagkyndiges gennemgang skulle være mere vådt end beskrevet af ham. Der ses ikke at være gjort noget udbedringsarbejde i den mellemliggende periode, og det må derfor antages at træunderlaget, som i tilstandsrapporten beskrives som mindre fugtskjoldet, i den mellemliggende periode, uden nogen form for udbedring, kan have medført en nu større opfugtning, end på besigtigelsestidspunktet.

Vi er derfor ikke enige i, at forholdet har været forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Vi må derfor også fastholde, at vi ikke kan tilbyde dækning af den utætte skotrende.

Rygning

Rygningen er tætnet med isolering (Rockwool), som er fugtigt.

Det fremgår af tilstandsrapporten på side 6, pkt. 8.1, at tagbelægning/rygning til sammen har fået karakteren K3, hvilket beskriver kritiske skader.

Den mindre overlapning i rygningen har været dækket af isolering, og derfor har den byggesagkyndige, som kun skal forholde sig til visuelle forhold, ikke kunnet beskrive dette forhold.

I første omgang var vi af den opfattelse, at isoleringen blev fugtig som følge af opsuget regnvand som beskrevet i brev fra kundens tømrer af 7. januar 2004 (bilagt klagen), men efter taksators nærmere undersøgelser er det hans vurdering, at årsagen til fugt ikke skyldes den mindre overlapning i rygningen, men den manglende ventilation af tagrummet, som er beskrevet i tilstandsrapporten på side 6, pkt. 8.11, samt note 5, på side 8 med:

'*Tagrummets ventilationsforhold er i underkanten grundet isoleringstætninger langs facader og kip.*'

'*Isoleringstætninger anbefales fjernet så fuld ventilation langs tagunderside opnås*'.

Den fugtige isolering skyldes således et forhold, som er er beskrevet i tilstandsrapporten og derfor må vi også fastholde vores tidligere afvisning af dette forhold.

175 x 175 mm bærebjælke over hanebånd

I forbindelse med etablering af en kvist på ejendommen er der oplagt en 175x175 mm bærebjælke til at bære tagkonstruktionen. Vores kunde mener ikke, at dette er en holdbar konstruktion.

Bjælken har ligget nu i en årrække, og der er ikke aktuel skade herpå, ligesom vores taksator har vurderet, at den fortsat ville kunne blive liggende uden risiko for skade med den tagkonstruktion, der er i dag.

Vi mener således, at det ikke er sandsynliggjort, at der er aktuelle skader eller nærliggende risiko for skade. Derfor er der heller ikke noget forhold, som ejerskifteforsikringen skal dække.

Simpel overlapning mellem tilbygning og oprindelig bygning
Overgangen på den oprindelige bygning og tilbygningen er en simpel overlapning.

Dette forhold er også beskrevet i tilstandsrapporten på side 6, pkt. 8.1, under Tagbelægning/rygning med:

'*Tagsammenskæring mellem tilbygning og oprindelig bygning er udført ved simpel overlapning, og tagplade i hjørne ved tagsammenskæring gaber*'

Forholdet har fået karakteren K1 og vi har ikke under besigtigelsen konstateret forhold, som skulle kunne føre til, at dette kan anses som en ukorrekt karakter. Vi må derfor også fastholde, at dette forhold er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten og dermed også at ejerskifteforsikringen ikke dækker dette forhold.

Utæt tag i tilbygning
Taget på tilbygningen er ikke udført forskriftsmæssigt med tætningsbånd. Dette forhold har vi meddelt kunden er dækket, så vi går ud fra, at klagen ikke vedrører dette forhold. Bemærkningerne omkring vandindtrængen i tilbygningen i kundens brev af 21. april ses derfor ikke relevant at kommentere yderligere.

Tagbolte
Af brevet af 7. januar 2004 fra kundens tømrer (bilagt klagen) fremgår, at nogle tagbolte skal udskiftes, da tætningsskiverne er defekte.

Tagbelægningen er ca. 40-45 år gammel, og fremstår med almindelige tegn på ælde.

Omfanget af defekte tagbolte er i et normalt niveau, og afviger ikke negativt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Efterspænding/udskiftning af tagbolte skal ske som almindelig løbende vedligeholdelse af et tag.

Ejerskifteforsikringen dækker som nævnt ikke forhold, der ikke afviger fra forhold på tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Ejerskifteforsikringen dækker heller ikke forhold, som skyldes manglende vedligeholdelse.

Konkret er der ikke usædvanligt mange defekte bolte set i forhold til en tilsvarende bygning af samme alder, og da udskiftning heraf er en del af almindelig vedligeholdelse er der tale om et forhold, som ikke er dækket af ejerskifteforsikringen.

Vi må derfor også fastholde, at vi ikke kan tilbyde dækning for dette forhold.

Forstærkning af hanebånd

Af tømrermesterens brev til kunden af 7. januar (bilagt klagen) fremgår også, at de eksisterende hanebånd bør forstærkes.

Vores taksator har besigtiget forholdet og har ikke kunne konstatere nogen aktuel skade, eller nærliggende risiko for skade på bygningsdele, som følge af forholdet.

Vi har derfor ikke fundet det sandsynliggjort, at der er en dækningsberettiget skade i relation hertil.

Vi må derfor også fastholde afvisningen af dette forhold."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**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.

…

4.6

Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen.

4.7

Forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid."

Nævnet udtaler:
Nævnet bemærker, at det af tilstandsrapportens punkt 8.1 fremgår, at tagsammenskæring mellem tilbygning og oprindelig bygning er udført ved simpel overlapning, og at tagplade i hjørne ved tagsammenskæring gaber. Forholdene har fået karakteren K1.

Videre fremgår det af punkt 8.3, at træunderlag for skotrender fremstår i mindre omfang fugtskjoldet. Forholdet har fået karakteren UN.

Af tilstandsrapportens punkt 8.11 fremgår, at tagrummets ventilationsforhold er i underkanten grundet isoleringstætninger langs facader og kip. Forholdet har fået karakteren K1. Nævnet bemærker videre, at den bygningssagkyndige i note 5 hertil har angivet, at isoleringstætninger anbefales fjernet, så fuld ventilation langs tagunderside opnås

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at forholdene omkring utæt skotrende, rygning og simpel overlapning mellem tilbygning og oprindelig bygning ikke går ud over, hvad klageren måtte forvente efter oplysningerne i tilstandsrapporten.

Endvidere finder nævnet det ikke sandsynliggjort af klageren, at forholdene omkring bærebjælken over hanebånd og forstærkning af hanebånd opfylder skadedefinitionen i forsikringsbetingelserne.

Herefter, og idet nævnet finder, at efterspænding/udskiftning af tagbolte er at betragte som almindelig vedligeholdelse,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann