747/06

Den 1. maj 2006 blev i sag nr. 64.605:

xxxx xx xxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxxxx

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 ved deres advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på ejendommens tag.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at der ikke er tale om en skade, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand samt at under-/overstrygning af et 34 år gammelt tag foretaget i sin tid i dag må vurderes som udtryk for almindelig slid, ælde og vedligeholdelse samt udløb af levetid.

Af købsaftalen fremgår bl.a.:

"**Vedr.: Taget**

Det er mellem parterne aftalt at sælger inden overtagelsen ordner taget i henhold til tilstandsrapporten pkt. 8.1 og 3.1. Såfremt arbejde ikke er udført på overtagelsesdagen kan køber for at arbejdet udføres for sælger regning."

Af tilstandsrapport af 6/12 2000 fremgår bl.a.:

"**Karakterskala**

…

K3: Kritiske skader
Beskriver skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skader på andre bygningsdele.

...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
A	***Beboelse***			
…				
A	*8.0 Tagkonstruktion*			
	8.1 Tagbelægning/rygning	*K3*		*Der er registreret utæt tagbelægning i skunkrum ved børneværelse. Skråvægs isolering er opfugtet, der er målt over 30 % fugtighedsprocent, hvilket er et kritisk niveau.*

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…

0.	Generelle oplysninger	Ja	Nej	Bemærkninger
…				
	Er du bekendt med:			
0.2	tvister, retssager eller syns- og skønssager vedrørende fejl og mangler ved ejendommen?	☒	☐	*Se side 10*
...				
8.	**Tage**			
	Er du bekendt med om:			
8.1	taget har været utæt	☒	☐	*Se side 10*

...

Note:

0.2. Skønserklæring vedr.: tag. Vedlagt til udlån.

...

8.1 Har ikke været utæt.

...

Andet Vi har fået foretaget ekstra vurdering af taget, da vi var usikre på taget.

Rapport forefindes, taget er vurderet til at være i forventet god stand."

Huset er opført i 1976.

Det fremgår af sagen, at klagerne overtog ejendommen pr. 1/3 2001.

Klagernes advokat anmeldte den 4/6 2003, at der var skade på ejendommens tag, idet der var trængt vand ind ved slagregn og fygesne. I anmeldelsen oplyste advokaten, at der verserede en retssag om spørgsmålet ved Retten i H., hvor klagerne havde udtaget stævning mod den byggesagkyndige, sælgerne og det medvirkende ejendomsmæglerfirma. Anmeldelsen var vedlagt kopi af stævning samt øvrige processuelle akter.

Det fremgår endvidere af sagen, at Huseftersynsankenævnet har afvist sagen med henvisning til, at den ikke egner sig til nævnsbehandling.

Selskabets taksator foretog besigtigelse den 16/6 2003, hvor han konstaterede pletter på skråvægge i stort set hele overetagen, der ifølge oplysninger fra klagerne stammede fra nedbør og fygesne. Udvendigt konstaterede taksatoren spredte reparationer på taget. Endvidere blev det oplyst, at taget var oplagt i 1970 ved ejendommens opførelse, hvor man ikke anvendte undertag.

I skrivelse af 7/1 2004 til klagernes advokat afviste selskabet forholdet og redegjorde nærmere herfor. Selskabet henviste bl.a. til en allerede foreliggende skønserklæring fra en tidligere tvist på ejendommen fra 1998, hvoraf det af svaret på spørgsmål F fremgår, at taget ikke er i ringere stand end tilsvarende tage med den anvendte konstruktion uden understrygning.

Efterfølgende modtog selskabet adcitationsstævning af 5/4 2004, hvori det påstås, at selskabet skal anerkende, at der er tale om en dækningsberettigende skade over ejerskifteforsikringen.

Selskabet overbragte sagen til sin advokat, der i adcitationssvarskrift af 11/5 2004 nedlagde påstand om frifindelse.

Klagernes advokat indbragte herefter sagen for nævnet.

I skrivelse af 17/8 2004 til nævnet har selskabet bl.a. anført:

"**Argumentation**

Vi skal indledningsvist henvise til det udarbejdede adcitationssvarskrift fra advokat M.E.C., se bilag ... samt til den tidligere udarbejdede skønserklæring fra 1998 for ejendommen, se bilag ...

Heraf fremgår det, at taget er utæt og, at der kunne konstateres spor af vandindtrængen på taglægter, isolering i skunkrum samt skjolder på skråvæggenes træbeklædning. Nogle af sporene er dog af ældre dato.

Det fremgår herudover af svaret til spørgsmål C, at taget efter skønsmandens vurdering er af en sådan standard og tæthed, som det må kunne forventes af en ejendom opført i 1969 med den dengang anvendte udførelsesmetode.

I svaret til spørgsmål B fremgår det, at 'når taget er 28 år gammelt (i 1998) vurderes det ikke at være tæt for snestorm/fygesne og slagregn'.

I svaret til spørgsmål F fremgår det, at tagets fysiske tilstand ikke er ringere end tilsvarende intakte bygninger af samme alder.

Ud fra ovenstående er det vores opfattelse, at der ikke er tale om en dækningsberettiget skade, idet taget ifølge vores taksator samt skønsmandens vurdering i den tidligere uarbejdede skønserklæring ikke afviger fra tilsvarende tage af samme alder med den anvendte konstruktion uden undertag. Denne konstruktion uden undertag var sædvanlig på opførelsestidspunktet, se skønsmandens besvarelse af spørgsmål 5 i bilag L. Taget har med andre ord ingen skader, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, jf. betingelsernes pkt. 3.

Årsagen til de konstaterede pletter på skråvæggene, som konstateret af skønsmanden i skønserklæringen (se svaret på spørgsmål 2) er, at understrygningen efter ca. 34 år ikke længere er intakt. Dette er alene udtryk for almindeligt slid og ælde og

vedligeholdelse samt udløb af levetiden for understrygningen, hvilket ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen, jf. betingelsernes pkt. 5.6 samt 5.7.
Vi henviser i denne forbindelse til vores brev af 7. januar 2004 til advokat D.B., der er fremlagt som bilag ...

Herudover er det vores opfattelse, at henvisningen i tilstandsrapporten under sælgers oplysninger til den tidligere skønserklæring fra 1998 burde gøre vores forsikringstagere bekendt med problemerne med ejendommens tag. Forhold, som sikrede havde kendskab til ved overtagelsen af ejendommen, er ikke dækket af ejerskifteforsikringen, jf. betingelsernes pkt. 5.4. Vi skal i den forbindelse nævne, at retssagen mellem vores forsikringstager og sælger, den bygningssagkyndige og ejendomsmægleren bl.a. omhandler køberens kendskab til problematikken omkring taget.

Endeligt skal vi anføre, at en omlægning af taget med udførelse af undertag efter vores opfattelse vil medføre en forbedring af ejendommen, idet udførelsen af taget med underlag vil svare til en ny levetid for taget som bygningsdel. Denne forbedring har vores forsikringstagere ikke krav på at få dækket over ejerskifteforsikringen.

Når vi modtager skønserklæringen efter den afholdte skønsforretning på ejendommen, vil vi vurdere, hvorvidt denne giver os anledning til en ændret holdning i sagen.
...
P.S. Det fremgår af side 1 a nederst i købsaftalen, at det mellem parterne er aftalt, at sælger inden overtagelsen ordner taget i henhold til tilstandsrapporten pkt. 8.1 og 3. 1. Såfremt arbejdet ikke er udført på overtagelsesdagen kan køber for at arbejdes udføres for sælgers regning. Dele af købsaftalen vedlægges som bilag ... 2. punktum er lidt uklart formuleret, men der er næppe tvivl om hensigten. Sælger har erklæret at reparation er udført jf. sagsøgers bilag ... Samme gentages ikke direkte i svarskriftet for sælger (sagsøgte 2), idet advokat L.M.P. i svarskriftet alene henviser til købsaftalen jf. vedlagt bilag ... Hvis tvisten går på rækkevidden af denne aftale, vil der ikke være dækning under ejerskifteforsikringen, idet denne ikke dækker forhold som sikrede havde kendskab til før sikrede overtog ejendommen jf. forsikringsbetingelsernes punkt 5.4."

I den tidligere skønserklæring fra 1998 fremgår bl.a.:

"**SPØRGSMÅL 4** ifølge skønstema fra sagsøger:

Såfremt spørgsmål 1 besvares benægtende, ønskes det oplyst, hvad der bør foretages for at gøre taget tæt.

SVAR, AD 4:

Da det ikke er muligt at understryge taget vurderer skønsmanden at det er nødvendigt at omlægge taget, idet der samtidig udføres undertag, hvis tages skal være helt tæt.

…

SPØRGSMÅL 5 ifølge skønstema fra sagsøger:

Idet det oplyses, at huset er opført i 1970, og at væsentlig ombygning har fundet sted i 1976 (indretning af loftsetagen) spørges, om der burde have været foretaget understrygning af teglstenene og/eller etableret undertag med oplægning af membran under lægterne og med membran ført ud til tagrenden?

SVAR, AD 5:

Med hensyn til understrygning var den udført i 1970 og 1976. Om understrygningen var helt intakt kan skønsmanden ikke vurdere.

Der var ikke skønmanden bekendt noget krav til undertag i 1976.

SPØRGSMÅL 6 ifølge skønstema fra sagsøger:

I fortsættelse af besvarelse af spørgsmål 4 ønskes udgifterne til gennemførelse af anviste reparationsarbejder anført.

SVAR, AD 6:

Udgifterne vurderes at udgøre kr. 74.000 incl. moms.

SPØRGSMÅL 7 ifølge skønstema fra sagsøger:

Under henvisning til besvarelse af spørgsmål 4, 5 og 6 spørges, om reparationsarbejderne indebærer en forbedring af ejendommen.

SVAR, AD 7:

Skønsmanden vurderer at det indebærer en forbedring af ejendommen, idet den jævnligt tilbagevendende reparation af tagets understrygning - som man ganske vist ikke kan komme til - ikke er nødvendig. Desuden vil det grundet et tæt undertag svare til en ny levetid.

…

SPØRGSMÅL C ifølge skønstema fra sagsøgte 1:

Er taget på ejendommen i dag af en sådan standard og tæthed, som det må forventes af en ejendom opført i 1969 og med den anvendte udførelsesmåde.

SVAR, AD C:

Ja, skønsmanden vurderer at taget er af en sådan standard og tæthed, som det må forventes tidsmæssigt og udførelsesmæssigt."

I forbindelse med retssagen blev der indhentet skønserklæring af 22/8 2005, hvoraf det bl.a. fremgår:

"**Spørgsmål 2.** Hvornår skønnes årsagerne til denne vandindtrængen opstået?

Svar: *Den udførte mørtel-understrygning skønnes at være begyndt at falde ud 10-20 år efter opførelsen og har udviklet sig siden.*
Mørtelunderstrygning falder ud, bl.a. ved bevægelser.
Disse bevægelser kan være alm. små bevægelser på grund af temperatur skift og/eller kraftig påvirkning af udefra kommende årsager, f eks lynnedslag udførelse af arbejder i tagetagen, f.eks. isætning af ovenlysvinduer og opsætning af lofter, såfremt sådanne arbejder ikke udføres med forsigtighed og uden større hammerslag.

Spørgsmål 3. Hvad kan der gøres for at forhindre vandindtrængen under urolige vejrlig, og hvad skønnes beløbet hertil at andrage? Skønsmanden bedes redegøre nærmere for, hvorledes han anbefaler udbedrin-

gen foretaget og bedes ved beløbsangivelsen specificere forbedringsandelen, i det omfang der anbefales monteret nyt tag.

Svar: Ud fra det konstaterede vurderes det ikke muligt at renovere/tætne den eksisterende tagbelægning som den forefindes.
For at sikre en tæt tagflade uden vandindtrængen anses det for nødvendigt at tagbelægningen demonteres og lægter fjernes.
Der udføres nyt undertag (diffusionsåbent), afstandslister, nye godkendte taglægter og oplægning af tagbelægning.
Som følgearbejder anses det for nødvendigt at eftergå/udskifte alle inddækninger omkring skorsten, vinduer mv.
Ovennævnte skønnes at kunne udføres for ca. kr. 105.000, såfremt eksist. tagsten anvendes.
Såfremt der anvendes nye tagsten, skønnes det at kunne udføres for ca. kr. 140.000,-
Tegltag uden undertag som det pågældende, har jf. BUR-Rapport - Planlægning af driftsvenligt byggeri - En anvisning, en levetid på ca. 60 år, med årligt eftersyn og (om nødvendigt) umiddelbart efterfølgende småreparationer, f eks. fastgørelse og understrygning.
Det pågældende tag har ikke, idet der er tale om en lukket konstruktion, været undersøgt, og der har ikke været udført reparationer af understrygningen siden indretning i 1976.
Det pågældende tag skønnes derfor at være i en tilstand som det kan forventes i forhold til tagets alder uden løbende vedligeholdelse. Ud fra ovenstående skønnes der ved renovering at være tale om en 100 % forbedring."

I selskabets skrivelse af 18/10 2005 til nævnet hedder det bl.a.:

"Ved skønsforretningen oplyste vores forsikringstagere, at de var bekendt med fugtpletter på loftet på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen.

Vores forsikringstagere oplyste endvidere, at de ikke i forbindelse med handlen fik kendskab til den af sælger udarbejdede rapport vedrørende taget. Rapporten er imidlertid nævnt i tilstandsrapporten, idet det anføres, at den er vedlagt til udlån. Vores forsikringstagere var advokatrepræsenteret ved advokat D.B. i forbindelse med ejendomshandlens berigtigelse.

Under skønsforretningen oplyste vores forsikringstagere endvidere, at de i sommeren 2001 isatte nye vinduer på 1. salen mod vejen. De håndværkere der isatte vinduerne bemærkede intet vedrørende tagkonstruktionens opbygning.

Endelig oplyste vores forsikringstagere, at de først i vinteren 2001 opdagede en 'sø af vand' på gulvet. De har imidlertid ikke siden haft problemer af denne art.

Vi har ikke fundet anledning til at ændre vores stillingtagen i sagen på baggrund af de nye oplysninger."

Klagernes advokat afviste i skrivelse af 29/11 2005 til nævnet, at klagerne var bekendt med fugtpletterne på loftet, da de overtog ejendommen pr. 1/3 2001. Af skrivelsen fremgår videre:

"Det er ikke korrekt, når det i Tryg Forsikrings brev af 18. f.m., er oplyst, at deres forsikringstager, hvilket vil sige mine klienter V. og E.B., var bekendt med fugtpletterne på loftet, da de overtog ejendommen pr. 1. marts 2001.

Det var først omkring jul/nytår 2000/2001, [2001/2002?] hvor mine klienter i forbindelse med vandindtrængen fra taget, som fandt sted i forbindelse med dårligt vejr (slagregn/fygesne) blev opmærksomme på problemet med vandindtrængen og konstaterede fugtpletterne på loftet.

Det er ej heller korrekt, når det i brevet anføres, at den på sælgers foranledning tidligere udarbejdede rapport vedrørende taget også forelå, da mine klienter købte ejendommen (i december 2000). Rapporten forelå rent faktisk ikke som en del af salgsmaterialet, men da sælger i øvrigt til tilstandsrapporten oplyste, at taget var

vurderet til at være i forventet god stand, og da den byggesagkyndige som udfærdigede tilstandsrapporten, byggesagkyndig B.H., ej heller gjorde særlige bemærkninger eller karakterer om taget, fandt mine klienter dette beroligende og fandt derfor ikke grundlag for at foretage sig yderligere.

Det skal i den forbindelse tilføjes, at byggesagkyndig B.H. dog havde givet karakteren K3 om en registreret utæt tagbelægning i skunkrummet ved et af børneværelserne. Denne mangel var mine klienter qua tilstandsrapporten naturligvis opmærksomme på, men det blev derfor straks som et led i aftalen mellem sælger og mine klienter aftalt, at sælger skulle sørge for udbedring heraf inden overtagelsen. Denne utæthed der her var refereret til, vedrørte også kun en meget begrænset del af hele tagkonstruktionen.

Da er ikke i øvrigt fra Tryg Forsikrings side er taget forbehold i ejerskifteforsikringen, skal jeg således på mine klienters vegne fastholde det rejste krav over for Tryg Forsikring."

I skrivelse af 21/12 2005 til nævnet har selskabet - under henvisning til oplysningerne i tilstandsrapporten - anført, at det ikke mener, at klagerne har sandsynliggjort deres manglende kendskab til forholdet før overtagelsen af ejendommen.

Klagernes advokat anførte i skrivelse af 9/1 2006 til nævnet bl.a.:

"Som det fremgår af sagen, forelå den af sælgerne omtalte skønserklæring ikke i forbindelse med mine klienters køb af ejendommen, men på baggrund af de i øvrigt beroligende oplysninger som såvel sælger som den byggesagkyndige B.H. fremkom med, fandt mine klienter ikke grundlag for at forfølge dette spørgsmål nærmere.

Tilsyneladende har byggesagkyndig B.H., der udfærdigede tilstandsrapporten, ej heller interesseret sig eller forhørt sig til den omtalte skønserklæring, og da Trygs ejerskifteforsikring er lavet på basis af den byggesagkyndiges tilstandsrapport - og uden særlige forbehold - finder jeg ikke, at man nu fra Tryg Forsikring kan henvise til den tidligere skønserklærings indhold, som argument for at der ikke nu skulle kunne ydes forsikringsdækning i henhold til den af min klienter tegnede ejerskifteforsikring."

Hertil har selskabet i skrivelse af 23/1 2006 til nævnet bl.a. anført:

"Det er korrekt, som anført af advokat D.B., at ejerskifteforsikringen er tegnet uden særlige forbehold. Der henvises dog til de under forsikringsbetingelsernes pkt. 5.1.-5.10 gældende undtagelser fra dækningen over ejerskifteforsikringen, hvoraf det af pkt. 5.4. blandt andet fremgår, at forsikringen ikke dækker forhold, som det kan godtgøres, at sikrede havde kendskab til, før sikrede overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen."

Endelig har klagernes advokat i skrivelse af 10/2 2006 til nævnet bl.a. anført:

"Kun en af den byggesagkyndige konkret og på et meget afgrænset område beskrevet skade, som gav karakteren 3, blev der fra starten taget hånd om rent aftalemæssigt. Det er derfor ikke denne konkret beskrevne skade, som nu generelt kan fritage Tryg for at yde forsikringsdækning."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**3. Hvad dækker Ejerskifteforsikringen?**

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

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forbyggende foranstaltninger.

Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

...

5. Forsikringen dækker ikke

...

5.4

Forhold, som det godtgøres, at sikrede havde kendskab til, før sikrede overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen.

...

5.6

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

5.7

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

Nævnet udtaler:

Ifølge oplysningerne i tilstandsrapporten blev klagerne gjort bekendt med, at der havde været ført en retssag om ejendommens tag, der havde været utæt, og det er angivet, at skønserklæringen vedrørende taget var vedlagt til udlån. Af denne skønserklæring fremgår klart, at taget skal omlægges, og der skal udføres undertag, hvis taget skal være helt tæt. Udgifterne hertil ansloges til 74.000 kr. og antoges at udgøre en forbedring af ejendommen, da taget var af en standard og tæthed, som måtte forventes af et tag på en ejendom fra 1969.

Under disse omstændigheder finder nævnet, at klagerne i tilstrækkeligt omfang blev gjort bekendt med tagets tilstand og dermed vidste eller burde vide, at der kunne være problemer med at vedligeholde ejendommens tag.

13. 64.605

Herefter

b e s t e m m e s :

_____

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen