733/05

Den 10. oktober 2005 blev i sag nr. 65.877:

xxxx xxxxxx
xxxx xxx xxxxxxxxxx
xxxx xxxxxxxx

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 ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på ejendommens tag.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten og dermed undtaget dækning over ejerskifteforsikringen.

Forsikringen trådte i kraft i forbindelse med klagerens overtagelse af ejendommen den 15/3 2002. Huset er opført i 1968. Taget er et built-up tag med tagpap.

Forsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport af 24/9 2001, hvoraf bl.a. følgende fremgår:

"**Karakterskala:**

IB: Ingen bemærkninger

K0: Kosmetiske skader

K1: Mindre alvorlige skader

K2: Alvorlige skader

K3: Kritiske skader

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
…				
A	8.0 Tagkonstruktion			
	8.2 Tagfald	K1		Tagfladen er med partielle lunker og er uden mulighed for fuld afdræning af regnvand m.m.
	8.4 Hætter/aftræk	K2		Inddækning ved taghætter er med delvis nedbrudt plastfuger.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…

0. Generelle oplysninger

0.1 Hvor mange år har De boet i huset?

11"

I tilknytning til tilstandsrapporten blev der udarbejdet sundhedsattest, hvoraf det bl.a. fremgår, at tagbeklædningens restlevetid er 6-10 år. Af attesten fremgår desuden, at tagbeklædningens vedligeholdelsestilstand er god, men at der kan være nogle reparationer, som skal udføres.

Efter ejendommens overtagelse konstaterede klageren, at der var lunker i taget. Forholdet blev anmeldt til selskabet, hvis bygningstaksator besigtigede ejendommen den 12/9 2002.

Herefter afviste selskabet at yde forsikringsdækning for det anmeldte forhold, hvilket selskabet meddelte klageren ved skrivelse af 19/12 2002.

Klageren indhentede efterfølgende forskellige tilbud på udbedring af det anmeldte forhold. Af tilbud af 2/5 2003 fra firmaet P. fremgår bl.a., at der som følge af lunker står vand på 80-90 % af tagets areal.

Klageren rettede via sin advokat på ny henvendelse til selskabet ved skrivelse af 1/10 2003.

Selskabet fastholdt ved skrivelse af 23/12 2003 til klagerens advokat det tidligere meddelte afslag på forsikringsdækning.

Ved skrivelse af 6/1 2004 anmodede klagerens advokat om revurdering af sagen. Af skrivelsen fremgår bl.a., at tagets faktiske tilstand langt fra er i overensstemmelse med det i tilstandsrapporten anførte.

Selskabet genbesigtigede ejendommen den 2/3 2004, men den fornyede besigtigelse resulterede ikke i en ændring af det tidligere meddelte afslag på erstatning.

Herefter indbragte klageren sagen for Ankenævnet for Huseftersyn for så vidt angår den bygningssagkyndiges vurdering af tagets tilstand.

I forbindelse med sagens behandling ved Ankenævnet for Huseftersyn blev der den 31/8 2004 afholdt syn og skøn. Af skønserklæringen fremgår bl.a.:

> "**Følgende kunne konstateres ved besigtigelsen/skønsmødet: (det var vådt og bygevejr ved skønsmødet)**
> Bebyggelsen består af sammenbyggede vinkelhuse i 1 plan med built-up tage med tagpap - enkelte tage har sten på taget (formentlig det oprindelige tag fra opførelsen - andre har tagpap eller tagmembran - tagene var forsynet med et indvendigt tagnedløb - alle huse i bebyggelsen havde større eller mindre vandsamlinger på tagene.
>
> På taget på ejendommen … kunne konstateres at der var vandsamlinger på taget - ca. 90 % af taget var dækket af vand - årsagen til dette var at taglunker og at tagnedløbet/tagbrønden på taget ikke var placeret i det nuværende 'laveste punkt' på taget - Taget har gennem årene sag sig i forhold til tagbrønden på taget.
> …
> Taget er tæt og der har ikke forekommet utætheder i taget.
>
> Det er min opfattelse at tagbelægningen p.g.a. lunkerne og vandet på tagfladen vil have en kortere holdbarhed/levetid end en tagpapbelægning uden lunker/vandsam-

linger på taget. Den nuværende tagbelægning skønnes ca. 10 år gammel ud fra de foreliggende oplysninger.

Drøftelse af ansvar for den byggesagkyndige

…

I henhold til de foreliggende oplysninger om taget har det været tæt i ca. 10 år (alderen på den nye tagbelægning) og der er p.t. ikke forøget sandsynlighed for at taget bliver utæt om meget kort tid, uanset vandet på taget."

Ankenævnet for Huseftersyn afgjorde den 8/10 2004, at den bygningssagkyndige ikke har handlet ansvarspådragende i forbindelse med tilstandsrapportens udarbejdelse. Af begrundelsen for afgørelsen fremgår:

"I tilstandsrapporten er givet karakteren K1 for: 'Tagfladen er med partielle lunker og er uden mulighed for fuld afdræning af regnvand m.m.' samt karakteren K2 for: 'Inddækning ved taghætter er med delvis nedbrudt plastfuger.'

Ankenævnet finder, at denne beskrivelse af forholdene vedrørende taget er tilstrækkelig, sammenholdt med de foreliggende oplysninger om, at taget har været tæt i ca. 10 år og der ifølge skønsmanden ikke er forøget sandsynlighed for at taget bliver utæt om meget kort tid, uanset vandet på taget."

Selskabet blev af klagerens advokat ved skrivelse af 17/12 2004 orienteret om ovennævnte afgørelse. Sagen blev den 13/1 2005 indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Klageren påstår selskabet tilpligtet at yde forsikringsdækning for de med det anmeldte forholds udbedring forbudne udgifter, der i henhold til indhentet tilbud beløber sig til 80.000 kr. ekskl. moms. Til støtte herfor har klageren i klageskemaet bl.a. anført, at mængden af vand på taget overskrider, hvad der må anses for acceptabelt. Klageren har endvidere anført, at beskrivelsen af forholdet i tilstandsrapporten ud fra en naturlig sproglig forståelse alene giver anledning til at tro, at der kun stedvis vil være lidt vand på taget. Herudover har klageren bl.a. henvist til, at det anmeldte forhold betyder, at tagets restlevetid er kortere end normalt.

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 24/2 2005 til nævnet bl.a. anført:

"**Argumentation**

Ved vores taksators besigtigelse af ejendommen i september 2002 kunne det konstateres, at der på ejendommens flade tag ikke er fald mod tagnedløb. Årsagen hertil er, at tagnedløb/tagbrønd på taget ikke er placeret på tagets laveste punkt, idet taget gennem årene har sat sig i forhold til tagbrønden på taget.

Taget er tæt, og der har ikke forekommet utætheder i taget.

…

På baggrund af oplysningerne om partielle lunker samt især oplysningen om den manglende mulighed for fuld afdræning af regnvand m.m. er det vores opfattelse, at forholdene omkring taget er således beskrevet i tilstandsrapporten, at forsikringstager på baggrund af beskrivelsen har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter samt betydning i betragtning, og at forholdet derfor ikke er klart forkert beskrevet i rapporten.

Som ovenfor nævnt er der ikke konstateret skader på den underliggende konstruktion, hvorfor der ikke er grund til at antage, at der er skader i belægningen. Endvidere er der ikke fundet forhold, der giver nærliggende risiko for skade, idet det bemærkes, at taget indtil videre har fungeret upåklageligt i ca. 10 år. På denne baggrund finder vi ikke, at ejerskifteforsikringens skadedefinition i øvrigt er opfyldt. Til støtte herfor henviser vi til vedlagte kendelse nr. 59.987 fra Ankenævnet for Forsikring … der ligeledes vedrører et built-up tag med tilbagefald.

Det er korrekt, at taget på baggrund af de konstaterede forhold kan have en lidt kortere levetid, hvis der ikke foretages afhjælpning, men dette er et forhold, som forsikringstager via oplysningerne i tillægget til tilstandsrapporten er blevet gjort opmærksom på, idet det her er anført, at taget forventes at have en restlevetid på 6-10 år. Det bemærkes, at den forventelige levetid for et tag af pågældende type udgør mel-

lem 20 og 30 år, idet der ved denne vurdering dog skal tages højde for blandt andet udsat beliggenhed, vedligeholdelse mv.

Sluttelig skal vi til støtte for vores opfattelse af sagen ligeledes henvise til afgørelsen af 11. oktober 2004 fra Ankenævnet for Huseftersyn …

På baggrund af ovenstående skal vi fastholde, at forholdet vedrørende ejendommens tag ikke er dækningsberettiget på den tegnede forsikring. For god ordens skyld skal vi endvidere gøre opmærksom på, at vi ikke kan acceptere det fremsendte tilbud lydende på 80.000 kr. excl. moms til reparation af taget, idet tilbudet, udover reparationen, indbefatter en væsentlig forbedring af taget."

Nævnet har fået forelagt de i sagen vedlagte fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**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.

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 forebyggende foranstaltninger.

…

4. Hvad dækker Ejerskifteforsikringen ikke

4.1

7. 65.877

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:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at det anmeldte forhold går ud over, hvad han kunne forvente efter oplysningerne i tilstandsrapporten. På det foreliggende grundlag finder nævnet således ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at yde erstatning som sket.

Derfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand