743/06

Den 13. marts 2006 blev i sag nr. 66.816:

xxxxx xxxxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxx x

mod

Trenwick
v/F.A. Meyendorff A/S
Strandvejen 201
2900 Hellerup

afgivet sålydende

u d t a l e l s e :

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Trenwick International Limited, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på ejendommens built-up tag.

Selskabet er ikke tilsluttet Ankenævnet for Forsikring, men nævnet har i medfør af § 2 stk. 1, 2. pkt., i nævnets vedtægter besluttet at afgive en udtalelse

Selskabet har ved sin repræsentant Cunningham Lindsey Leif Hansen A/S afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at forholdet ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Af tilstandsrapporten af 12/7 2002 fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
A	***Beboelse***			
…				
A	***8.0 Tagkonstruktion***			

2. 66.816

8.1 Tagbelægning/rygning K0 Lunker på tag forekommer.
Ny tagpapdækning udført.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

... **Ja** **Nej** **?**

8. Tage

8.1 Har taget været utæt? ☐ ☒ ☐

Hvis ja, hvor?

Nyt tag pålagt for ca. 2 uger siden."

Det fremgår af sagen, at klageren i skrivelse af 8/12 2004 anmeldte, at tagbelægningen ikke var udført håndværksmæssigt korrekt. Forholdet blev opdaget i forbindelse med etablering af nyt ovenlysvindue.

Forud for anmeldelsen havde klageren indhentet en udtalelse fra en arkitekt, som i skrivelse af 5/11 2004 bl.a. anførte:

"Det eksisterende tag:

Opbygningen af det eksisterende built-up tag med afsluttende grus var meget almindeligt brugt. Endog udlagde man mange gange gruset i varm asfalt for at fastgøre det til den underliggende konstruktion. Det kan være vanskeligt at fjerne dette grus, i forbindelse med pålægning af en ny tagpapdækning.

Det nye tag:

Den nye tagpapdækning er pålagt direkte på grusbelægningen, og som oplyst udført af en 'sort tagmand'. Ved konsultation af en tagsagkyndig har jeg forespurgt om der kan opstå problemer med den udførte metode af den pålagte belægning.

Ved udførelsen af den pålagte belægning er det et spørgsmål om den nye tagpap er pålagt i varm asfalt, eller om der er anvendt svejsepap, med asfalten påført tagpapbelægningen.

Ved anvendelse af varm asfalt vil det underliggende grus blive 'sovset ind' i asfalten og sikre en bedre vedhæftning end ved anvendelse af svejsepap. Eventuelle dampbuler vil kunne forekomme.

Den pålagte belægning er også en del ujævn, hvilket nok skyldes at den udførte belægning er svejst på det eksisterende grus.

Ved spørgsmålet om den udførte metode vil kunne give problemer med at stenene kan gnave hul i pappet, er det svært at svare på, men muligheden vil kunne være til stede, hvis der i gruset findes skarpe sten.

Det skal dog understreges at de papper, som anvendes i dag er væsentlig mere fleksible end tidligere og stærkere.

For at gøre det korrekt skulle der have været anvendt en 20 mm mineraluldsplade, der mekanisk bliver fastgjort til underlaget og udligner ujævnheder i underlaget, samt beskytter pappet mod eventuelle skarpe sten, inden pålægningen af den nye tagpapbelægning.

Den nuværende belægning er noget ujævn og har lunker, samt afløb på de højeste steder. Der blev ikke ved besigtigelsen konstateret skader eller utætheder på belægningen."

Selskabets repræsentant foretog besigtigelse af forholdet den 19/1 2005. Af skaderapporten fremgår bl.a.:

"**Vurdering:**

...

Anmeldte forhold blev ved besigtigelsen gennemgået. Det kunne ikke ved besigtigelsen konstateres hvorvidt den nye tagpapbelægning var korrekt 'sovset' ind i den eksisterende tagpapbelægning med grus. Før vi kan vurdere skaden i forhold til ejerskifteforsikringen, beder vi Dem indhente dokumentation fra håndværker i form

af notat/foto for, at den nye tagpapbelægning ikke er korrekt 'sovset' ind i den eksisterende tagpapbelægning med grus."

Efterfølgende indhentede klageren en udtalelse fra I. Tagentreprise, som i tag-rapport af 7/2 2005 bl.a. anførte:

"**Efter visuel besigtigelse af tagets tilstand har vi konstateret følgende:**

1. Tagfladen

Alm. pap, tagfladen ser pæn ud, men der står meget vand på taget, ca. 2-3 cm vand på 40 % af taget. Ved ny ovenlyshul er der konstateret, at der er lagt pap direkte ovenpå grustag, der er ikke monteret en TF-plade.

Der er ikke foretaget undersøgelse af den underliggende tagkonstruktions opbygning og fagmæssige udførelse.

Der er ikke lavet opretning.

...

Eventuelle bemærkninger om tagets tilstand og behandling

Holdbarheden er nedsat på grund af vand på taget, samt pap direkte ovenpå grustag.

Vi vil anbefale at man får udført en kilefalds løsning til afvanding, med evt. en udvendig tagrende."

Endvidere indhentede klageren tillige et tilbud af 22/2 2005 vedrørende tagdækning fra I. Tagentreprise.

I skrivelse af 3/3 2005 til klageren anførte selskabets repræsentant bl.a.:

"Det fremsendte materiale fra I. vurderes ikke at være tilstrækkelig dokumentation for, at der er nærliggende risiko for skade på taget. Jf. betingelserne pkt. 4 dækker forsikringen når der er nærliggende risiko for skader.

I. skriver at holdbarheden er nedsat på grund af vand på taget, samt pap direkte ovenpå grustag. Paptags levetid er omkring 25-30 år og at denne levetid er nedsat kan ikke udløse erstatning over ejerskifteforsikringen."

J.K. fra I. Tagentreprise meddelte i e-mail af 9/3 2005 til klageren følgende:

"Pappets levetid er ved den rigtige faldopbygning hældning 1:40 = 2,5 cm fald pr. meter, omkring 25-30 år, men er her nedsat med 8-12 år, da der står meget vand på taget, samt at der ligger grus mellem det gamle og det nye tag, der er ikke monteret en TF-plade og gruset er ikke fjernet ved renovering.

Jeg vil betegne det som en skjult fejl eller mangel og er ikke håndværksmæssigt korrekt udført."

Herefter anmodede klageren selskabets repræsentant om at revurdere sagen, idet hun i e-mail af 9/3 2005 henviste til e-mailen fra I- Tagentreprise, og at forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger. Ifølge klageren var husets værdi og brugbarhed væsentligt forringet på grund af forholdet.

I skrivelse af 7/4 2005 til klageren fastholdt selskabets repræsentant sin afgørelse under henvisning til, at der ikke var fremlagt tilstrækkeligt dokumentation for, at der var nærliggende risiko for skade på taget.

Klageren indhentede en udtalelse fra en ejendomsmægler, der i skrivelse af 1/6 2005 bl.a. anførte:

"Din villa er med built-up tag, og erfaringsmæssigt ved vi, at dette vil holde en købere tilbage, og da der ydermere er konstateret en skade på taget, som jo skal oplyses til en fremtidig køber, vil vi mene, at dette forhold vil betyde et afslag i størrelsesordnen 75.000,- - 100.000,- kroner i forhold til den ovenfor anførte kontantpris."

Nævnet er forelagt de fotos, der er vedlagt sagen.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"4. Hvilke forhold er dækket

Forsikringen dækker udbedring af skader på den forsikrede ejendom. Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eger brugbarhed efter dens formål i 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 skader, hvis der Ikke sættes ind med omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

Udvidelser til forsikringen

A. Særlig udvidelse dl forsikringen: ULOVLIGE INSTALLATIONER OG BYGNINGSINDRETNINGER (kun hvis specifikt tilvalgt og mod merpræmie)

...

Denne tillægsforsikring dækker udgifter til udbedringer af mangler ved nævnte bygningskonstruktioner og installationer: Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter samt ulovlige installationer på opførelses-/udførelsestidspunktet, hvis dispensation Ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet udtaler:
Det påhviler den sikrede at sandsynliggøre, at der foreligger en af forsikringen omfattet forsikringsbegivenhed.

Efter sin gennemgang af sagens akter finder nævnet, at klageren ikke har sandsynliggjort, at den nylagte tagbelægning giver nærliggende risiko for skade.

At tagbelægningen ikke er udført håndværksmæssigt korrekt findes ikke i det konkrete tilfælde at kunne føre til andet resultat.

Herefter kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde erstatning til klageren som sket.

J. Hermann