761/06

Den 4. december 2006 blev i sag nr. 68.575:

xxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxx

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 tegnet ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning til udskiftning af undertag og udskiftning af den sydøstvendte skotrende samt over manglende behandling af et anmeldt forhold vedrørende fejlkonstruktion af undertaget. Efter sagens indbringelse for nævnet har selskabet anerkendt skaden vedrørende den sydøstvendte skotrende som dækningsberettigende, hvorfor sagen i det følgende begrænses til de to øvrige forhold.

Selskabet har afvist dækning af udskiftning af undertaget med henvisning til, at undertagets levetid er udløbet. Fejlkonstruktionen af undertaget har selskabet afvist med henvisning til, at der ikke er konstateret en aktuel skade eller nærliggende risiko for skade, og der derfor ikke foreligger en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1978, og at klageren overtog ejendommen pr. 16/9 2004 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 17/6 2004 og et tillæg til tilstandsrapporten udarbejdet af et andet forsikringsselskab. I forbindelse med handlen fik klageren et nedslag i købsprisen på i alt 87.000 kr. til udbedring af huset i forhold til de oplyste mangler. Klageren oplyser herom, at nedslaget ikke havde noget med ovenstående anmeldte forhold at gøre.

2. 68.575

I anmeldelsen af 4/1 2005 oplyste klageren, at han i forbindelse med udbedring af nogle forhold - utætheder i undertaget samt i sammenfletningen mellem skotrende og undertag - som var nævnt i tilstandsrapporten, konstaterede, at undertaget mange steder var i så dårlig stand, at udbedring af skaderne ikke kunne ske, uden at hele undertaget skulle skiftes.

Den til ovenstående udbedringsarbejde antagne tømrer har i skrivelse af 8/11 2004 beskrevet skaden således:

"Vedr: undertag.

Ved gennemgang af eks. undertag

mrk: klar armeret Monarfol.

Konstateres det at solens stråler har forvitret undertaget ved skotrende, udhæng samt lys fra mellemrum i tagsten.

Skotrenden er af glasfiber, har det ikke godt."

I tilstandsrapporten hedder det bl.a.:

"**Karakterskala:**
IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader
UN: Bør undersøges nærmere
(Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares.)"

Om forholdet er i tilstandsrapporten anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
…				
A	**8.0 Tagkonstruktion**			
	8.3 Skotrender/inddækninger	K2		Mellem skotrender og tag mangler der tætning.
	8.5 Udv. træværk v. tag	K2		Remender har svindrevner og flere remender har nedbrudt træ.
	8.10 Undertage/understrygning	K1		Undertag er ikke strammet op

3.			68.575
			og hænger slapt nogle steder. For at afhjælpe problemet, er der mellem hvert spærfag monteret opstramningsbånd, der er fastgjort med hæfteklammer gennem undertag og op i lægter. Der er ikke afstandslister mellem lægter og undertag. Undertaget er lidt flosset ved tagrender og slutter i tagrender uden fodblik.
…			
		K3	Undertaget har stort hul ved skotrende. Flere steder er der mindre huller i undertaget. Undertaget har lunker flere steder omkring skotrenden - der er risiko for at vand kan opsamle sig her."

Af tillægget til tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"Nærværende tillæg er ikke en del af den officielle tilstandsrapport.

Tillægget er derfor ikke omfattet af Ankenævnet for Huseftersyn.

Den bygningssagkyndige er ansvarlig for indholdet af tillægget dog ikke i videre omfang end beskrevet i ABR 89 (Almindelige Bestemmelser for teknisk Rådgivning og bistand) kapitel 6.

1. Generelt vedrørende tilstandsrapporten / tillægget og grundlaget for dette materiales udarbejdelse:

Nærværende tillæg er udfærdiget i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporten, og skal derfor læses i sammenhæng med denne rapport. Udtalelserne og vurderingerne i tillægget skal alene anvendes til at give en indikation af ejendommens stand m.v.

…

3. Overordnet vurdering af bygningsdelens tilstand - beboelsesdelen

De enkelte bygningsdeles tilstand set i forhold til, hvad man kan forvente af en normalt vedligeholdt ejendom af tilsvarende type og alder:

4. 68.575

	God	Over middel	Middel	Under middel	Dårlig
… 8. Tagkonstruktion/-belæg-ning/Skorsten			X		

…

Bygning	Pos.nr./bygningsdel fra tilstandsrapport	Reparationsforslag	Anslået pris excl. moms
… A 8.	.10 Undertage/understrygning	Tætning mellem skotrender og tag. Tilretning af undertaget omkring skotrender og rep/tætning af huller og utætheder i undertaget.	6000

"

En taksator fra selskabet besigtigede skaden den 19/1 2005 og har i besigtigelsesrapport dateret den 2/2 2005 bl.a. anført:

"**3.** Kan der konstateres skade eller nærliggende risiko for skade?

Der kan konstateres skade på undertag, som er hullet og stærkt forvitret

4. Beskriv skaden og årsagen til skade?

Denne type undertag har en begrænset levetid, og bliver sprødt af sollys

5. Er værdi og/eller brugbarhed af bygningen nedsat i væsentligt omfang, som følge af skaden? Hvis ja, begrund svaret.

ja

…

8. Er skaden nævnt i tilstandsrapporten? Hvis ja, er den da korrekt beskrevet, eller er skaden klart forkert beskrevet, dvs. misvisende eller klart ufyldestgørende beskrevet?

ja, det er beskrevet i Tr under pkt. 8.10:

9. Er årsagen til skaden og/eller følgen af skaden nævnt i tilstandsrapporten?

nej

10. Burde den bygningssagkyndige have nævnt skaden i tilstandsrapporten? Hvis ja, begrund svaret.

?

…

13. Er skaden udtryk for udløb af sædvanlig levetid? Hvis ja, begrund svaret.

Ja skaden er udtryk for udløbet af levetid på undertag, det forventes at denne type undertag kan holde ca. 20-25 år.

14. Var skaden eller risikoen for skaden tilstede ved købers overtagelse af ejendommen? Hvis ja, begrund svaret.
ja, nedbrydning af undertag har stået på i flere år.

15. Er det sandsynligt, at sælger var bekendt med skaden? Hvis ja, begrund svaret.
?

16. Er det sandsynligt, at køber var bekendt med skaden, da han overtog ejendommen? Hvis ja, begrund svaret.

17. Er værdiforringelsen større end 30 %? Hvis ja, begrund svaret og skriv hvor stor forringelsen er?
værdiforringelsen på undertag er ca. 80 %."

Selskabet afviste herefter skaden som dækningsberettigende, hvilket klageren var utilfreds med. Skaden blev herefter besigtiget på ny af en anden taksator, som i besigtigelsesrapport dateret den 7/9 2005 bl.a. har anført:

"**3.** Kan der konstateres skade eller nærliggende risiko for skade?
nej

4. Beskriv skaden og årsagen til skaden?
Undertag er enkelte steder med huller (lappet med tape) og revner. Aldersbetiget nedslidning. Iflg. det oplyste trænger der fugt ind ved skotrende mod SV. Aldersbetinget.

5. Er værdi og/eller brugbarhed af bygningen nedsat i nævneværdigt omfang, som følge af skaden? Hvis ja, begrund svaret.
nej. Dog er det selvfølgelig ikke hensigtsmæssigt at der trænger vand ind ved skotrenden.

…

8. Er skaden nævnt i tilstandsrapporten? Hvis ja, er den da korrekt beskrevet, eller er skaden klart forkert beskrevet, dvs. misvisende eller klart ufyldestgørende beskrevet?
Ja, side 7& 8 TR under pkt. 8 er nævnt både et stort hul i undertaget ved skotrenden samt flere mindre huller. Der er intet nævnt om de revner der senere

er opdaget af ft. Se bemærkninger sidst i denne rapport. Bemærkningerne har fået karakterer fra K1 - K3, hvilket vurderes som korrekt. Pkt. 8.3 beskriver manglende tætning mellem skotrende og tag, benævnt K 2, hvilket også vurderes som korrekt.

9. Er årsagen til skaden og/eller følgen af skaden nævnt i tilstandsrapporten?
nej

…

12. Er skaden udtryk for almindeligt slid/ælde eller mangelfuld vedligeholdelse? Hvis ja, skriv om sliddet/den manglende vedligeholdelse har medført skade på andre bygningsdele eller, om der er nærliggende risiko herfor?
Alm. slid og ælde. Da taget er af betontagsten og meget tæt, er der ikke nogen umiddelbar risiko for skade som følge af det nu utætte undertag. Der er målt 9-11 % fugt i spærene, hvilket er meget tørt.

13. Er skaden udtryk for udløb af sædvanlig levetid? Hvis ja, begrund svaret.
ja, se bemærkninger sidst i denne rapport.

14. Var skaden eller risikoen for skaden tilstede ved købers overtagelse af ejendommen? Hvis ja, begrund svaret.
ja, ft har intet foretaget sig, der har fremkaldt eller forværret forholdet.

15. Er det sandsynligt, at sælger var bekendt med skaden? Hvis ja, begrund svaret.
vides ikke, men lapperne er da sat på af en eller anden.

…

17. Er værdiforringelsen større end 30 %? Hvis ja, begrund svaret og skriv hvor stor forringelsen er?
ja, min. 80%

18. Beskriv udbedringsmetode og omfang. Vurdér de samlede omkostninger excl. moms.
Tagsten nedtages, lægter og undertag fjernes. Nyt undertag, afstandslister og lægter samt genoplægning af eksist. tagsten i det omfang de kan genanvendes. Min. 150. 000,- kr.

…

Kommentarer/bemærkninger i øvrigt: Undertaget er udført af Monarfolplast. Det er, som resten af huset, 27 år gammelt. Hvor det udmunder i tagrenden er plasten

helt væk og kun armeringstrådene hænger tilbage. I tagrummet er der enkelte steder huller, som er lappet med kraftig tape - en løsning der er ok, så længe man tilser disse lapper jævnligt og evt. udskifter dem om nødvendigt. Der er endvidere udført en større lapning, hvor der tidl. har været en skorstensgennemføring (oliefyr konverteret til naturgas med vandret aftræksrør).

I den vestlige ende af huset er undertaget flere steder sprækket (se ft.s fotos). dette er ligeledes aldersbetinget. Plasten er med alderen blevet stiv (de blødgørende stoffer har mistet deres effekt), og tagkonstruktionen er konstant udsat for bevægelser samt temperaturdifferencer (fra varmeste sommerdage til koldeste vinterdage), som også er medvirkende til at dugen kan revne. Det er en kombination af alle disse aldersbetingede forhold der har medført revnerne.

Jeg har ikke taget fotos, da jeg mener ft.s dokumenterer forholdet på udmærket vis."

I skrivelse af 21/9 2005 anmeldte klageren endvidere endnu et forhold. I skrivelsen hedder det således:

"**Konstruktionsfejl i forbindelse med undertag ved tagrender**

Samtidig med at vi kikkede på ovenstående problemstilling kunne vi konstatere, at undertaget var ført forkert ud i tagrenderne. Der er nemlig sat en lægte på, som er sømmet fast i en underliggende lægte. Mellem de to lægter ligger undertaget. Vand som løber på undertaget har derfor ikke mulighed for at løbe ned af undertaget og ud i tagrenden, men vil blive ophobet på den forkerte side af lægten … Samtidig kan det observeres at undertaget buler nedad lige ovenfor lægterne, hvilket kun gør skaderne mere alvorlige."

Selskabets efterfølgende afvisning af 12/12 2005 nævner ikke konstruktionsfejlen, men begrunder opretholdelsen af afvisningen vedrørende utæthederne i undertaget således:

"**Undertaget generelt**

…

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

8. 68.575

…

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

Ifølge vores oplysninger er hullerne og revnerne i undertaget et klart tegn på, at taget har udtjent sin levetid, hvilket den bygningssagkyndige formentlig også har ment, eftersom han har givet undertaget karakter K3.

I din skrivelse af 22. maj, påpeger du, at der fra producenten side gives 20 års produktgaranti på undertaget, og at man kan forvente, at undertaget holder i min. 30 år. Dette er ikke den oplysning vi har fået fra Icopal der laver monarfol undertage. De oplyser, at det er korrekt, at man i dag kan få et undertag (monarfol 500) hvor de giver 20 års produktgaranti, men at de undertage der blev lagt for 27 år siden, kun havde en produktgaranti på 10 år, og at de har en levetid på 20-30 år, afhængig af selve tagets materialer og tæthed."

Klageren har fortsat ikke været enig i selskabets vurdering og har ved skrivelse af 11/1 2006 indbragt sagen for nævnet med påstand om, at selskabet tilpligtes at anerkende udskiftningen af undertaget og fejlkonstruktionen heraf som dækningsberettigende skader.

Selskabet har i skrivelse af 1/3 2005[6] fastholdt afgørelsen vedrørende utæthederne i undertaget og endvidere afvist fejlkonstruktionen. Selskabet har til støtte herfor anført:

"*Skade, eller nærliggende risiko for skade:*

Med henblik på vurdering af, om der er en skade, som defineret i betingelserne, skal der sammenlignes med tilsvarende ejendomme af samme alder, dvs. ejendomme med et monarfolundertag, der er lagt på i 1978, jf. betingelsernes afsnit 3.

Vores kunder mener, at vi skal yde dækning til sagen, da undertaget har revner og er blevet stivere. Men da disse forhold ikke adskiller sig nævneværdigt fra andre

undertage af samme alder, udgør forholdet ikke en skade, som defineret i betingelsernes afsnit 3.

Da taget er af betontagsten og meget tæt, er der i øvrigt ikke nogen umiddelbar risiko for skade, som følge af revnerne i undertaget. Der er derfor heller ikke nærliggende risiko for skade, jf. betingelsernes afsnit 3.

Vores kunder mener desuden, at der er tale om en fejlkonstruktion ved undertaget, fordi der ved tagfod/tagrende er lagt en lægte oven på undertaget for at fastholde undertaget. Dette medfører, at eventuelt vand fra undertaget ikke kan løbe frit til tagrenden.

Taget ligger med en relativ lille hældning på ca. 20 grader, hvorfor det på opførelsestidspunktet har været vanskeligt at udføre en tilfredsstillende løsning på 'problemet' med at fastholde undertaget.

Ved besigtigelsen kunne der ikke konstateres skade på tagkonstruktionen, som følge af den valgte løsning, ligesom der ikke vurderes nærliggende risiko for skade, idet løsningen ikke har forvoldt skade i de forgange 26-27 år.

Da der ikke er konstateret aktuel skade eller nærliggende risiko for skade, er skadedefinitionen jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 3 heller ikke opfyldt for så vidt angår dette forhold.

Vi kan i den forbindelse bemærke, at der ikke er konstateret utætheder i taget, udover ved den dækningsberettigede skotrende mod sydvest.

Undtagelsen udlevede bygningsdele:
Hvis Ankenævnet må komme til den konklusion, at der er en skade, gør vi gældende, at undertagets levetid er udløbet.

Der er tale om det oprindelige undertag fra opførelsen i 1978.

Ud fra de observationer vores taksatorer har gjort ved besigtigelserne, fremstår undertaget med forventelige forvitringer/nedbrydninger i forhold til undertagets alder.

De undertage som blev lagt på opførelsestidspunktet har ifølge Icopal, som producerer Monarfol undertage, en levetid på 20-30 år, afhængig af selve tagbelægningens materiale og tæthed.

Vi skal venligst henvise til Ankenævnets kendelse i sag 51.994, hvor nævnet giver selskabet medhold i, at et 24 år gammelt Monarfol undertag har udlevet sædvanlig levetid.

Undertaget på vores kunders ejendom er af tilsvarende fabrikat/type som undertaget i sag 51.994.

Da undertaget på vores kunders ejendom på anmeldelsestidspunktet er 26-27 år gammelt, finder vi, at det har udlevet sædvanlige levetid.

Henset til forsikringsbetingelsernes afsnit 4 pkt. 4.7 er undertaget derfor undtaget dækning.

Forhold nævnt i tilstandsrapporten:
Hvis nævnet finder, at der er en skade, gør vi gældende, at forholdet er undtaget, fordi det er nævnt i tilstandsrapporten, jf. betingelsernes pkt. 4. l.

På opførelsestidspunktet var der intet krav om fodblik ved tagrender/tagudhæng. Det blev først senere et krav, fordi man erfarede, at undertage ved tagrender/tagudhæng er/var særligt udsat for nedbrydning af UV-lys.

Under hensyn til tagkonstruktionens/undertagets alder er der intet usædvanligt ved, at undertaget forvitrer ved tagrender, hvorfor vi ikke finder forholdet klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten med angivelse af karakteren Kl.

Ud fra de observationer vores taksatorer har gjort ved besigtigelserne, er der enkelte revner/huller i undertaget, som ikke syntes specifikt nævnt i tilstandsrapporten.

Men det er med karakteren K3 beskrevet, at undertaget har et stort hul ved skotrende. Herudover står der, at der flere steder er mindre huller (ikke defineret hvor og i hvilket omfang) i undertaget. Dette gælder undertaget generelt og ikke kun omkring skotrenden. Forholdet har også fået karakteren K3.

Med karakteren K3 har den bygningssagkyndige tilkendegivet, at der er tale om kritiske skader som medfører, at bygningsdelens/undertagets funktion svigter inden for overskuelig tid, og at dette svigt kan risikere at medføre skader på andre bygningsdele.

Det er vores opfattelse, at den bygningssagkyndige dermed har beskrevet undertagets tilstand som værende mindre god, og med oplysning om, at undertagets funktion svigter inden for overskuelig tid, er der givet advarsel om, at der inden for overskuelig tid skal foretages omfattende renovering af undertaget."

Selskabet henviser endvidere til Ankenævnets kendelser i sagerne 51.994 og 63.701.

Vedrørende tillægget til tilstandsrapporten anfører selskabet, at dette ikke udgør en del af aftalegrundlaget for nærværende tegnede forsikring, idet tillægget blev udarbejdet til brug for indhentelse af forsikringstilbud hos et andet selskab. Selskabet gør således gældende, at det ikke hæfter for indholdet af tillægget. Videre henviser selskabet til støtte herfor til Ankenævnets kendelse i sag 60.433.

Nævnet har fået forelagt de i sagen vedlagte fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvad dækker ejerskifteforsikringen**

12. 68.575

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.

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

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.

…

4.7

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

Nævnet udtaler:

Indledningsvist bemærker nævnet, at oplysningerne i tillægget til tilstandsrapporten bl.a. vedrørende udbedringspriser - i overensstemmelse med nævnets praksis - ikke kan påberåbes over for indklagede selskab, idet tillægget er udarbejdet i forbindelse med et forsikringstilbud fra et andet forsikringsselskab.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det herefter godtgjort, at undertagets levetid er udløbet, hvilket burde have været anført af den bygningssagkyndige, men selv om dette ikke er gjort, finder nævnet dog, at oplysningerne i tilstandsrapporten om undertagets tilstand sammenholdt med husets alder har givet klageren tilstrækkelige informationer om undertagets tilstand.

Nævnet finder det ikke godtgjort, at fejlkonstruktionen med påsømning af lægte har resulteret i nogen skade på ejendommen i de 27 år, der er forløbet siden opførelsen. Ej heller finder nævnet på baggrund af det oplyste det godtgjort, at konstruktionen indebærer en konkret risiko for skade.

Herefter kan nævnet ikke kritiserer, at selskabet med henvisning til de gældende forsikringsbetingelser har afvist at yde forsikringsdækning som sket, hvorfor

b e s t e m m e s :

_____

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann