781/07

Den 15. oktober 2007 blev i sag nr. 70.844:

xxxxxxxx xxxxxxx xxxxxxxxxx
xxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

TrygVesta 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 TrygVesta Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at anerkende en anmeldt utæthed i ejendommens tag som dækningsberettigende.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning, dels under henvisning til, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten og dermed undtaget forsikringsdækning, dels fordi det er selskabets opfattelse, at forholdet - henset til tagets alder og opførelsesmetode - ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Det fremgår af tilstandsrapporten dateret den 3/11 2004, at den forsikrede ejendom er opført i 1971. Ejerskifteforsikringen er tegnet med ikrafttrædelse den 22/3 2005, og den omtvistede skade er anmeldt til selskabet ultimo august 2006.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
…		
8. Tagkonstruktion		
8.1 Tagbelægning/rygning	K2	Tagflader er alge- og mosbegroede. Note: Mosbegroning på tagflader bør afrenses for at forhindre fugtopsugning samt løft af pla-

desamlinger. Der må ved afrensning af tag påregnes fremkomst af tagbelægning med skader i overfladen samt evt. revnedannelser.

…
Karakter
…
K2: Alvorlige skader."

Det fremgår af sagen, at klageren - i forbindelse med et kraftigt regnskyl den 23/8 2006 - konstaterede vandgennemtrængning tre til syv steder i tagbelægningen. Forholdet blev anmeldt til selskabet, og i den forbindelse fik klageren en lokal tømrer- og snedkermester til at udarbejdet et overslag på et nyt skifertag. Overslaget, der beløb sig til 216.075 kr. inkl. moms, blev sammen med de øvrige relevante dokumenter fremsendt til selskabet.

Ved skrivelse af 12/10 2006 afviste selskabet at anerkende utætheden i tagbelægningen som en dækningsberettigende skade. Til støtte herfor henviste selskabet til, at taget var behørigt beskrevet i tilstandsrapporten.

Da klageren ved skrivelse af 20/10 2006 fastholdt kravet om forsikringsdækning og i øvrigt udtrykte ønske om at få foretaget en besigtigelse, blev taget den 18/1 2007 besigtiget af selskabets taksator.

Efter modtagelse af besigtigelsesrapporten meddelte selskabet ved skrivelse af 23/1 2007, at det fastholdt afslaget på forsikringsdækning.

Klageren har over for nævnet fastholdt, at han er berettiget til erstatning. Til støtte herfor anfører klageren bl.a.:

"Vi opsummerer i 5 punkter og vedlægger en supplerende redegørelse.
1. Taget har i tilstandsrapporten fået karakteren K2 for mosbegroning - ikke for utæthed.
2. De senere opståede utætheder er dokumenteret ved fremsendelse af fotos til Tryg …
3. Hældningen på taget er målt til 28 grader. I øvrigt er der intet oplyst i tilstandsrapporten om for lav taghældning.
4. Ejendommen har en normal placering i et villakvarter i H. Derfor er restlevetiden for tagbelægningen 80 % og ikke 20 %.
5. Manglende afrensning af tagbeklædning påvirker ikke tagets tæthed/utæthed som angivet i HUSEFTERSYN NYT 1/03, side 5 … I samme artikel advarer man mod afrensning.

…
<u>Vedrørende opgørelse af tagfladens levetid</u>

Tryg hævder at taget kun skulle have 20% restlevetid idet der skulle være tale om en tagflade som er i udsat miljø; vi citerer fra 23. januar-brevet:

'...Taget er et eternitskifertag fra 1971, som har en lille taghældning på under 35 grader...'

Ifølge den levetidstabel som vi er enige om at bruge (Eternitskifer (SfB (47)-4 revideret) kan udsat miljø eksempelvis være

'Uhensigtsmæssig konstruktion (eksempelvis for lille taghældning).'

Vi hævder at taget er hensigtsmæssigt konstrueret og at en taghældning på 28 grader ikke er for lidt.

Vi citerer igen fra Trygs 23. januar-brev:

'... Bygningen ligger i et meget åbent terræn, med en del vindpåvirkning...'

Vi hævder at bygningen, som ligger i midt i et parcelhuskvarter i H., udsættes for normal vindpåvirkning.

Vi citerer igen fra Trygs 23. januar-brev:

'...Vores taksator kunne konstatere at der er manglende afrensning af tagflader...'

Vi hævder med henvisning til Huseftersyn nyt p. 5, 1/03 (vedlagt som bilag) at biologisk vækst medfører ikke fugtophobning med risiko for følgeskader i materialet, det er snarere omvendt. Derfor kan den manglende afrensning af tagfladerne ikke bruges for at sandsynliggøre et udsat miljø.

På baggrund af det nævnte er der tale om en tagflade som ikke er i udsat miljø, og af omtalte levetidstabels kolonne 'Almindelig vedligehold/moderat miljø' vil en tagflade fra 1971 have 80% restlevetid."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor anfører selskabet i skrivelse af 28/3 2007 bl.a.:

"Eftersom vores forsikringstager først efter et år og fem måneder, ved kraftig regn, konstaterer vandindtrængen gennem taget, mener vi ikke, at forholdet var til stede ved overtagelsen, hvorfor forholdet allerede af denne grund ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen jf. betingelsernes pkt. 3.

Dette bekræfter vores forsikringstager jo rent faktisk også i sin klage til Ankenævnet jf. punkt 1. i klageskemaet, hvori vores forsikringstager under sit punkt 2 angiver: De senere opståede utætheder……

Derudover mener vi ikke, at forholdet opfylder skadebegrebet i betingelsernes pkt. 3.

Eternitskifertaget er opført i 1971 efter gængs byggemetode med en taghældning på 27-28 grader, hvilket er mindre end de 35 grader, der anbefales. I levetidstabeller for Forsikring og Pension står der under eternitskifer, at udsat miljø findes, hvor der er problemer med utætte kitsamlinger ved taghældning mindre end 35 grader.

Ved besigtigelsen kunne taksator konstatere, at der var meget mos på taget, hvilket også fremgår af tilstandsrapporten, og de billeder taksator tog ved besigtigelsen. Det er alment kendt, at mos på taget opfugter tagpladerne, hvilket medfører, at pladerne løfter sig, og får kitten til at slippe. På baggrund af tagets lave hældning og tagets generelle stand mener vi, at der er tale om et tag i udsat miljø.

Det er ikke unormalt, at der ved kraftig regn kan trænge vand ind i et skifereternittag, i udsat miljø, efter 35 år, hvorfor vi ikke mener, at forholdet adskiller sig fra tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.'…

Herudover fremgår det af betingelsernes pkt. 4.1, at forsikringen ikke dækker forhold der er nævnt i tilstandsrapporten."

Nævnet har fået forelagt klagerens og taksatorens fotos af taget.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**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, revnedannelser, 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 vedligeholdelsesarbejder 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."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder at måtte lægge til grund, at taget har været tæt på overtagelsestidspunktet. Da tagets tilstand i øvrigt ikke ses at være anderledes - bortset fra de nu konstate-

rede utætheder - end beskrevet i tilstandsrapporten, finder nævnet ikke at kunne kritisere selskabets afgørelse.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand