784/07

Den 3. december 2007 blev i sag nr. 71.090:

xxx xxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxxx

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 yde forsikringsdækning for utætheder ved ovenlyskupler og pålægning af nyt tagpap.

Selskabet har efter sagens indbringelse for nævnet anerkendt at dække utætheder ved ovenlyskupler, men har fastholdt afvisning af dækning af pålægning af nyt tagpap med henvisning til, at forholdet ikke udgjorde en skade på overtagelsestidspunktet, og at klageren i tilstandsrapporten havde fået oplyst, at taget tidligere havde været utæt.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1972, og at klageren erhvervede ejendommen pr. 1/12 2004 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet pr. 1/5 2004. I tilstandsrapport har den bygningssagkyndige ikke haft bemærkninger til taget.

Sælgeren har i tilstandsrapporten oplyst:

"**Sælgers oplysninger**

	Ja	Nej	?
…			
8. Tage			
8.1 Har taget været utæt?	☒	☐	☐
Hvis ja, hvor?			
Tagdækningen er ca. 10 år gammel."			

Det er omtvistet, hvornår skaden blev anmeldt til selskabet. Klageren har oplyst, at han anmeldte skaden i 2006. Han har understreget, at selskabet ikke har fremlagt kopi af en anmeldelse foretaget i 2005. Han har videre anført, at selskabets skrivelse dateret 18/2 2005 er sendt i 2006, ligesom han har gjort gældende, at selskabets forsøg på at bevise noget ved en registrering i selskabets IT-system er useriøs. Selskabet har anført, at skaden blev anmeldt den 18/2 2005. Selskabet har fremlagt udskrift af selskabets elektroniske sagsbehandlingssystem, hvoraf det fremgår, at selskabet den 18/2 2005 har anlagt skaden og sendt startbrev til klageren. Selskabet har endvidere henvist til skrivelse af 18/2 2005, hvori selskabet bekræfter anmeldelse vedrørende utætte tagkupler og anmoder klageren om at fremsende diverse bilag.

Den 22/3 2006 anmeldte klageren via selskabets elektroniske skadeanmeldelsessystem, at der var konstateret en lang række utætheder i tagkonstruktionen. I et bilag til skadeanmeldelsen er angivet:

"Utætheder:
- Der er en lang række utætheder i tagkonstruktionen vand trænger ind adskillige steder i regnvejr og ved tøvejr efter sne. Vandet trænger ind adskillige steder igennem inddækning ved ovenlysvinduer og igennem ovenlysvinduerne og et par ikke identificerede steder.

Punkterede og utætte ovenlysvinduer:
- Stort set alle ovenlysvinduer er punkterede og utætte.

Skader i tagkonstruktion:
- Vi har konstateret nogle få skader i tagkonstruktionen pga. det indtrængende vand, men der kan naturligvis være mere alvorlige skader i tagkonstruktionen.

Vores vurdering er at det indtrængende vand kan anrette større skader hvis de ikke udbedres umiddelbart.

Undersøgelse af taget og udbedrings plan
- Vi har haft en tagdækker til at undersøge taget, og som det fremgår af vedlagte bilag har han fundet en række årsager til det indtrængende vand. Han har også beskrevet en udbedrings plan for taget med nyt tagpap og ovenlysvinduer."

Af skrivelse af 14/2 2006 fra et tagdækkerfirma til klageren fremgår:

"Tagdækningen er tydeligvis hjemmelavet, af den tidligere ejer. Der er konstateret utætheder, flere steder, som er direkte afledt af dårligt udført håndværk.

Billede 1

Tagbrønde er sømmet direkte oven på tagpap, hvilket medfører at vand trænger ind under tagbrønde, og vandet kan derfra, sive ind under tagpap, og skabe fugtproblemer i udhæng.

Billede 2
Der er anvendt tagpapbaner til inddækninger, som er gennemskåret med kniv eller lignende. Sådanne skæringer, vil med tiden trække sig fra hinanden, hvilket medfører utætheder.

Billede 3 + 4
Ovenlys inddækninger er direkte sjusket og forkert udført, og må forventes at være utætte. Ovenlyskupler er også nedbrudte men det må dog nok tilskrives alderen på disse. De burde have været udskiftet da den tidligere ejer fik taget renoveret.

Billede 5
De korte baner af tagpap, imellem ovenlys, ser nærmest ud som om de er kastet på, og det er usandsynligt at taget nogensinde har været tæt i dette område.

Billede 6 + 8
Tagpapbaner er ikke lagt i forbandt, i stedet har man lavet alle overlæg i et langt stød, hvilket giver tagdækningen svage punkter alle steder hvor det er udlagt på denne måde. En fagmand ville aldrig udføre arbejdet på denne måde.

Med tagets alder burde det nok kunne holde, 5-8-år endnu, men på grund af det dårligt udførte håndværk, må det anbefales at taget renoveres, med nyt tagpap og nye ovenlyskupler."

En taksator fra selskabet besigtigede ejendommen den 21/4 2006 og har i taksatorbrev dateret 29/6 2006 angivet:

"Taksatorbesigtigelse af tagflade:
Inddækninger bærer præg af: 'ikke sikkert tætte' - der er revner og enkelte dampbuler.
Ovenlyskupler er matte og har aldersbetinget nedbrydning.
Det er korrekt at tagpapbaner ikke er udlagt særligt håndværksmæssigt korrekt.
(TOR-norm synes ikke fulgt med forskudte banesamlinger, men behøver ikke at medføre utætheder).

Taksatorbesigtigelse af indvendige lofter:
Ved stort set samtlige lysninger under ovenlyskupler kan ses skjolder efter vandindtrængning.
Lofter har ligeledes enkelte steder skjolder efter vandindtrængning.
Forsikringstager påpegede at der var kommet vand gennem trælofter i visse opholdsrum.
…
Aftalt:
Tryg forsikring indhenter yderligere en kontrolvurdering af tagets tilstand.

Icopal Tagentreprise … har fremsendt tilstandsrapport på huset tagdækning.
Af rapporten fremgår:

Alm. paptag. Alder 10-15 år.
Der er udført en del reparationer med tegn på begyndende skade.
Tagbrønde med udv. flange og med konstateret skade.
Kanter har begyndende skade (samme, med inddækning ved skorsten)

4. 71.090

Karmlys: En del utætte med manglende isoleringsevne og de er defekte med nogle specielle inddækninger, der har skade.
Taggennemføringer har tegn på begyndende skade.

Bemærkninger Tagfladen er ca. 10-15 år. Der er lavet en del reparationer, ovenlys bør skiftes da de er utætte og man anbefaler dette udført hurtigst muligt for at undgå skader.
lcopal anbefaler i den forbindelse også at få hele taget renoveret.

Pris 83.500 + moms, i alt: 125.250,- (alene for beboelsesdelen).

Helhedsindtryk: *Tagfladen er timelig efter alderen!*
Ovenlys og gennemføringer er dårlige."

Selskabet afviste dækning ved skrivelse af 18/9 2006.

Klageren har indhentet et tilbud på udbedring på 88.125 kr., selskabet har indhentet et alternativt tilbud på 125.000 kr.

I forbindelse med en sag mod den bygningssagkyndige er der udarbejdet skønserklæring. Af erklæringen dateret 17/4 2007 fremgår bl.a.:

"Ad 1. …
Ved syns- og skønsforretningen kunne følgende konstateres:
Tydelige skjolder efter utætheder ved 5 ovenlys.
Skjolder efter utætheder ved loft i spisestue og dagligstue.
Skjolder efter utætheder ved aftræk i bad.
En lidt 'amatørmæssig' udførelse af papfornyelse.
…
Ad 1. Konklusion:
Syns- og skønsmanden konkluderer at taget har adskillige utætheder p.t.

Syns- og skønsmanden vurderer på baggrund af klagers første problemfrie vintersæson at den bygningskyndige ikke havde observeret én eneste af de 8 tydelige skjolder på loftet at taget sandsynligvis har været tæt på tidspunktet for udarbejdelse af tilstandsrapporten i maj 2004.
Syns- og skønsmanden deler ikke ejerskifteforsikringens opfattelse af at sælger har oplyst at taget er utæt.
Syns- og skønsmanden vurderer at sælgers oplysninger til såvel den bygningssagkyndige som køber og ejerskifteforsikring angiver at taget har været utæt for ca. 10 år siden og dengang fik nyt pap. Sælger har dog ikke oplyst at papudskiftningen er udført af ham selv eller en 'fusker'.
…
Ad 1. Forbedringer:
Syns- og skønsmanden vurderer at 45 % af de 88.125 kr. vil kunne henregnes til forbedring d.v.s. ca. 40.000 kr.
Resten - ca. 60.000 kr. plus en eventuel udbedring af den underliggende konstruktion vil være den egentlige reparation."

Klageren har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal dække udgiften til udbedring af skaden, herunder udskiftning af tagpap.

Huseftersynsankenævnet har truffet afgørelse i sagen den 20/6 2007. I begrundelsen hedder det:

> "Ankenævnet kan tiltræde skønsmandens vurdering.
> Ankenævnet finder det under henvisning til skønsmandens udtalelser om, at taget sandsynligvis har været tæt på tidspunktet for udarbejdelse af tilstandsrapporten i xx 2004, ikke tilstrækkeligt sandsynliggjort, at de påklagede forhold var til stede på tidspunktet for huseftersynet.
> Tilstandsrapporten er udarbejdet xx.xx. 2004, og klagen er indgivet xx.xx.2007. Indklagede kan herefter ikke pålægges et ansvar herfor. Under henvisning til sagens udfald betaler klager udgifter til syn og skøn med 3.500 kr."

Selskabet har anerkendt at dække udskiftning af ovenlyskupler. Selskabet har i skrivelse af 12/3 2007 til klageren angivet:

> "Ved besigtigelsen kan Icopal konstatere, at der er utætheder ved ovenlyskuplerne, der stammer fra opførelsen i 1972.
>
> Da du har anmeldt utæthederne ved ovenlyskuplerne kort tid efter overtagelsen, og Icopal oplyser, at der bør ske udskiftning af disse for at undgå skader, så dækker vi en udskiftning af ovenlyskuplerne over din ejerskifteforsikring.
>
> Ifølge oplysningerne i sagen er der tale om ca. 35 år gamle ovenlyskupler. På baggrund af en konkret vurdering af ovenlyskuplernes generelle udseende sammenholdt med disses normale levetid, så er det vores vurdering, at der er tale om en værdiforringelse på mindst 50 %. Det fremgår af forsikringsbetingelsernes afsnit 9.1, at hvis det beskadigede på grund af slid og ælde er værdiforringet med mere end 30 % i forhold til nyværdien, så kan erstatningen fastsættes under hensyntagen til denne værdiforringelse. Da ovenlyskuplerne på baggrund af oplysningerne i sagen er værdiforringet med mindst 50 %, så kan vi kun tilbyde at dække 50 % af prisen på udskiftningen af ovenlyskuplerne."

Vedrørende tagpappen har selskabet i skrivelse af 12/3 2007 til nævnet oplyst:

> "*2. Paptaget*
> Ifølge oplysningerne i sagen fra Icopal, så er tagfladen i en rimelig stand i forhold til alderen. Tagfladen afviger derfor ikke nævneværdigt fra tilsvarende tagflader af samme alder og vedligeholdelsesstand. Henset til forsikringsbetingelsernes afsnit 3, er der derfor ikke tale om et forhold, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og vedligeholdelsesstand. Et tagpaptag kræver mere løbende vedligeholdelse og flere reparationer end andre tagtyper. Det forhold, at tagpaptaget kræver mere vedligeholdelse end anden tagbelægning, er derfor heller ikke et forhold, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og vedligeholdelsesstand med tagpaptag.

Det er først over 1 år efter overtagelsen, at vores forsikringstager anmelder utætheder ved paptaget. Vores forsikringstager har derfor ikke sandsynliggjort, at der var utætheder ved overtagelsen i december 2004. Også af den grund må vi afvise forholdet.

Vores forsikringstagers egen håndværker har oplyst, at paptaget henset til alderen formentlig kan holde 5-8 år endnu. Samtidig anbefaler Tagdækkeren dog, at taget renoveres med nyt tagpap og ovenlysvinduer.

Det forhold, at det måske er hensigtsmæssigt, eller at det ud fra økonomiske overvejelser, kan være hensigtsmæssigt at få pålagt nyt tagpap samtidig med udskiftning af ovenlysvinduerne, medfører ikke i sig selv, at et forhold udgør en skade, jf. betingelsernes afsnit 3.

Herudover har vores forsikringstager i tilstandsrapporten side 11 fået oplysning om, at taget tidligere har været utæt. Vores forsikringstager er derfor ved handlen gjort opmærksom på, at der er sket tidligere reparationer af taget. Det er derfor vores vurdering, at vores forsikringstager ved købet var klar over, at der måske også fremover skulle ske reparationer af taget. Forholdet omkring selve tagpappen er derfor ikke klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Henset til forsikringsbetingelsernes afsnit 4.1, er det anmeldte forhold derfor ikke omfattet af ejerskifteforsikringen.

Konklusion:
Vores forsikringstager har ikke sandsynliggjort, at paptaget, på tidspunktet for overtagelsen, udgjorde en skade som defineret i betingelsernes afsnit 3. Hertil kommer, at vores forsikringstager har fået oplyst, at paptaget tidligere har været utæt. Forholdet er derfor også undtaget dækning, jf. betingelsernes afsnit 4.1.

3. Eventuelle følgeskader
Der er ifølge vores forsikringstagers oplysninger trængt vand ind, som har medført følgeskader. Vores forsikringstager mener, at vi skal betale for disse følgeskader.

Ved vores taksators besigtigelse (efter 2. anmeldelse) kan han konstatere skjolder efter vandindtrængning under stort set samtlige ovenlyskupler. Vi tillader os at forudsætte, at alle disse vandskjolder hverken var der ved tilstandsrapportens udfærdigelse, eller ved overtagelsen. Vi går samtidig ud fra, at det er disse vandskjolder, som vores forsikringstager mener, at vi skal dække.

Ifølge oplysningerne i sagen har vores forsikringstager anmeldt forholdet den 18. februar 2005. Vi beder ham i den forbindelse om at indsende kopi af forskellige bilag, som er nødvendige for vores behandling af sagen. Disse bilag modtager vi først den 5. april 2006, det vil sige 13 måneder efter anmeldelsen.

Ifølge forsikringsbetingelsernes afsnit 8, skal vores forsikringstager efter bedste evne søge at begrænse omfanget af en konstateret skade. Denne tabsbegrænsningspligt findes også i Forsikringsaftalelovens § 52. Vi mener ikke, at der er foretaget de nødvendige skridt til begrænsning af skaden, især ikke henset til det forhold, at vores forsikringstager først sender bilagene 1 år og 1 måned efter den oprindelige anmeldelse af forholdet.

De følgeskader, der måtte være fremkommet på grund af den sene indsendelse af bilagene, dækker vi derfor ikke over ejerskifteforsikringen."

Klageren har i skrivelse af 31/3 2007 til nævnet anført:

"1) Vi har ikke anmeldt sagen i 2005. Tryg har endnu ikke fremlagt kopi af en sådan anmeldelse fra 2005, så at den urigtige påstand stadig anvendes er useriøst.

2) Man kan ifølge alle fagfolkene inkl. Trygs taksator ikke dele sagen op på den måde som Tryg nu forsøger. Kupler, inddækninger og tagpap er alle fejlbehæftede.

3) Hvornår skaderne er opstået skal være usagt - det kan vi ikke sige med sikkerhed. Men de er i hvert fald ikke opstået i perioden mellem anmeldelsen og dokumentations indsendelse, som Tryg påstår. Men de er som Tryg er blevet orienteret om sandsynligvis blevet forværret i den meget lange sagsbehandlingstid som selskabet har haft.

4) Vores håndværker såvel som Trygs taksator har klart vurderet at taget har været fejlbehæftet ved overtagelsen, så det er en meget veldokumenteret skade sag vi har.

5) Der er slet ingen tvivl om at taget på vores hus har en dækningsberettiget skade, i det omfang som de tekniske og økonomiske vurderinger beskriver. 3 fageksperter har nu vurderet det."

Selskabet har i skrivelse af 4/6 2007 til nævnet bl.a. anført:

"Såfremt Nævnet vurderer, at følgeskaderne er dækket af ejerskifteforsikringen, så gør vi gældende, at det kun er følgeskaderne som følge af det dækningsberettigede forhold vedrørende ovenlyskuplerne, der er dækket af forsikringen.

Såfremt Nævnet vurderer, at en udskiftning af tagbelægningen skal være dækket af ejerskifteforsikringen, så forbeholder vi os ret til at foretage afskrivning på grund af alder, idet taget er mere end 10 år gammelt og har en normal levetid på cirka 15 år. Taget har derfor udlevet 2/3 af dets levetid, og vi vil derfor foretage afskrivning med 66 %, hvorfor en dækning ville udgøre 33 % af prisen på udskiftningen.

Vi fastholder i det hele vores tidligere argumentation, og finder ikke at forsikringstageren har tilført nye oplysninger til sagen, hvorfor vi fortsat fastholder at vi dækker 50 % af prisen på udskiftning af ovenlyskuplerne, men at vi ikke kan dække en fuld udskiftning af taget. Vi afventer derfor nu Nævnets afgørelse."

Endelig har klageren i skrivelse af 25/7 2007 til nævnet anført:

"Sagen er jo blevet enklere efter at ankenævnet for huseftersyn har afsagt deres kendelse om at der ikke har været synlige utætheder i taget ved husovertagelsen, og at der er opstået meget klare problemer og utætheder som konsekvens af fejl ved taget.

Vi ser frem til en kendelse om fuld erstatning fra forsikringsselskabet, så vi efter de 1,5 års forsinkelser og sagsbehandling kan komme ud af dette dilemma med at kunne få repareret den meget åbenlyse skade på vores hus."

Nævnet har fået forelagt den omfattende korrespondance mellem parterne, hvor parterne yderligere kommenterer på tidspunktet for anmeldelse samt omfanget af skaden, herunder omfanget af skaden på overtagelsestidspunktet. Klageren har i skrivelse af 22/6 2007 om erstatningsopgørelsen anført, at det ville være naturligt, hvis selskabet

udbetaler erstatning mindst svarende til gennemsnittet af de to indhentede tilbud. Selskabet har bestrid dette og i skrivelse af 3/7 2007 til nævnet oplyst, at selskabet størrelsesmæssigt kan acceptere det af klageren indhentede tilbud.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**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
…
4.7
Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid."

Nævnet udtaler:
Nævnet bemærker, at selskabet har anerkendt at udgiften til udskiftning af ovenlyskuplerne er dækningsberettigende. På baggrund af det oplyste om kuplernes alder finder nævnet ikke at kunne kritisere, at selskabet har tilbudt at dække 50 % af udgiften.

Nævnet bemærker, at det i tilbudene indhentet af henholdsvis klageren og selskabet samstemmende tilkendegives, at tagpappen har flere års restlevetid tilbage, men at det anbefales at udskifte denne i forbindelse med udskiftning af ovenlyset. Det er samstemmende tilkendegivet, at ovenlyset kan udskiftes uden at udskifte taget, og at taget har en alderssvarende restlevetid. Henset til, at Huseftersynsankenævnet ikke har fundet anledning til at påtale den bygningssagkyndiges manglende bemærkninger til tagbelægningens udførelse, finder nævnet ikke at kunne pålægge selskabet at dække udgift

til udskiftning af tagpappen. Derimod finder nævnet, at forholdet med de påsømmede tagbrønde udgør et dækningsberettigende forhold.

Da nævnet må lægge til grund, at taget var tæt ved overtagelsen, og at der ikke er godtgjort deciderede fejl ved tagbelægningen, kan nævnet heller ikke pålægge selskabet at betale for følgeskaderne af den skete vandindtrængen.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, TrygVesta Forsikring A/S, skal anerkende, at forholdet med de påsømmede tagbrønde udgør en dækningsberettigende skade og betale for en korrekt montering af disse.

Klagen i øvrigt kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen