785/07

Den 17. december 2007 blev i sag nr. 71.308:

xxxxxxxx xxxxxx xx
xxxx xxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

TrygVesta Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i TrygVesta Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af en anmeldt tagskade.

Selskabet har afvist at yde dækning under henvisning til, dels at der ikke foreligger en skade i ejerskifteforsikringen forstand, dels at det anmeldte forhold er nævnt i tilstandsrapporten.

Klagerne har pr. 30/6 2006 tegnet ejerskifteforsikring i indklagede selskab på baggrund af tilstandsrapport af 29/1 2006. Den forsikrede ejendom er opført i 1953.

Den 15/8 2006 anmeldte klagerne, at de havde konstateret, at der trængte vand ind gennem taget.

Af tilstandsrapporten af 29/1 2006 fremgår bl.a.:

"**Bygningsbeskrivelse:**
…
Bemærkninger
…

	Ja	Nej	Bygning
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke kunne besigtiges? … Taget inkl. tagrender var helt dækket af sne og kunne ikke besigtiges.	☒	☐	AB .

Tagrum er besigtiget fra udlagte gangbrædder, idet der kun er egentlig gangbro i begrænset omfang.

…

Karakterer:

…

Mindre alvorlige skader **K1**

Beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion

Alvorlige skader **K2**

Beskriver skader, som medfører, at bygningens funktion svigter inden for overskuelig tid. …

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
…			
8. Tagkonstruktion			
8.10	Undertage/Understrygning	K1	Der er sædvanlige understrygningsmangler
		K2	Enkelte tagsten mangler helt understrygning. Note: Der var en lille smule sne på gangbro efter kraftigt snevejr med fygning.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…		Ja	Nej	Ved ikke
8. Tage				
8.1	Har taget været utæt?	☒	☐	☐
	Hvis ja, hvor?			
	Understrygningen har været mangelfuld, men er nu udbedret. "			

Klagerne fremsendte rapport vedrørende ejendommens tagbelægning udarbejdet i samarbejde mellem et tag og vvs firma og et murerfirma. Af rapporten fremgår bl.a.:

"**<u>Konklusion.</u>**
Taget kan naturligvis understryges men der vil ikke kunne gives garanti for hvor lang tid det vil holde grundet de sætninger der er i lægter mm som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten.
Derfor bør taget udskiftes med nye lægter samt undertag.

Billederne her viser en meget stor understrygning som ikke er særlig holdbar grundet de store mellemrum der er ved teglstenene.
Årsag hertil er stadig det samme som ovennævnte billede rapporterer."

En taksator fra selskabet besigtigede den 23/8 2006 ejendommen og har i besigtigelsesrapport af 18/9 2006 bl.a. anført:

"**4.** Beskriv skaden og årsagen til skaden?

…
De generelle utætheder i tagfladen skyldes efter min vurdering at lægter og spær gennem årene har arbejdet og derved er opstået utætheder i tagbelægningen, dette er fuldstændigt normalt og afviger ikke fra andre tage af samme type og alder. Men normalt kræver dette en løbende vedligeholdelse af taget med understrygning, hvis dette bliver gjort korrekt og løbende kan man sagtens holde et tag som dette tæt. Men i dette tilfælde er der ikke udført en løbende vedligeholdelse af understrygningen og den vedligeholdelse der er udført er udført forkert, og derfor er tagbelægningen blevet utæt.

5. Er værdi og/eller brugbarhed af bygningen nedsat i nævneværdigt omfang, som følge af skaden?
Hvis ja, begrund svaret.
Ja, det regner ind.

6. Er skaden dækket af en anden forsikring (villa-/hus-/ejendomsforsikring)?
Nej

7. Er skaden omfattet af en garanti fra sælger/entreprenør/leverandør?
Nej

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, forholdet omkring den mangelfulde understrygning er beskrevet i TR. med både en k1 og en k2, der er endda nævnt at der var sne på gangbroer, så efter min vurdering har kunden været klar over at der er utætheder i dette tag.

…

9. Er årsagen til skaden og/eller følgen af skaden nævnt i tilstandsrapporten?
Ja, pkt. 8.10.

…

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?
Efter min vurdering er denne skade med de generelle utætheder i tagfladen, en kombination af at taget er af ældre dato, og derfor kræver en skærpet vedligeholdelse for at holde taget tæt.
Og så det forhold at den smule vedligeholdelse der er udført er forkert udført.

…

Kommentarer/bemærkninger i øvrigt: …

…

Mht. de generelle utætheder i dette tag er det min vurdering at dette tag ikke er anderledes end andre tage af samme type og alder, og det derfor ikke udgør en skade at lægter har sat sig en smule, man kan så sige at det ikke er normalt at taget er utæt som i dette tilfælde, men det forhold er jo beskrevet i TR.
Håndværker skriver at en total udskiftning af taget ville være den bedste løsning, og dette er jeg enig i, da man så ikke mere skal være meget opmærksom på at vedligeholde dette tag, men kunden har jo ikke købt et nyt hus men et hus fra 1953, og der må man forvente en del vedligeholdelse af taget, og de er endda blevet gjort opmærksom på dette i TR."

Ved skrivelse af 2/10 2006 meddelte selskabet klagerne afslag på dækning af utætheder i tagbelægningen.

Klagerne har herefter fået et rådgivende ingeniørfirma til at besigtige taget, og firmaet har i skrivelse af 25/10 2006 anført:

"Tilstandsrapportens vurdering med skader som K1 og K2 er helt rimelige ved en besigtigelse af taget indefra i loftrummet.

På det tidspunkt hvor taget blev besigtiget var det dækket af sne, herved har det været umuligt at konstatere hvor dårligt stenene ligger når det besigtiges udefra. Tagsten der kanter så meget vil ikke kunne forhindre vandindtrængning med en understrygning.

Det er ikke muligt at konstatere hvor meget en sten kanter, ved en besigtigelse indefra.

Havde den bygningssagkyndige kunnet besigtige taget udefra, så havde der været tale om en K3 skade.

Det faktum at taget var dækket af sne, har også forhindret den bygningssagkyndige i at se alle de steder hvor man kan konstatere lysindtrængning/mulighed for vandindtrængning.

Der er områder på taget, hvor der er kraftig nedbøjning på lægterne …

På grund af snedækningen på taget er der tale om en skjult skade, idet tagets rette tilstand ikke har kunnet vurderes korrekt på besigtigelsestidspunktet."

Selskabet har efterfølgende tillige fået udarbejdet en ingeniørrapport. Af rapporten dateret den 10/5 2007 fremgår:

"Ved den indvendige besigtigelse blev der konstateret følgende forhold som bør bemærkes:
Flere steder ses forskellige nuancer på understrygningsmørtlen, hvilket tyder på at understrygning er foretaget på flere tidspunkter og at vedligeholdelse er udført med forskellige mørteltyper, … Forskellen på de anvendte mørteltyper skønnes dog ikke at have afgørende betydning for tagets nuværende tilstand.

Mange steder er understrygningsmørtlen revnet og flere steder mangler den helt, og på enkelte lægter ses skjolder som tegn på vand indtrængning, …

Fugtskjolder ses også flere steder på gangbroen, men de pågældende steder var tørre på besigtigelsestidspunktet.

En enkelt lægte udviser en udbøjning vinkelret på tagfladen på ca. 15 mm …, hvilket er meget større end normalt. Udbøjninger i denne størrelsesorden kan normalt ikke accepteres på en tagflade med falstagsten, da disse ikke kan optage så store ujævnheder, og lægten bør derfor udskiftes eller forstærkes.

Det vurderes imidlertid at udbøjningen af den pågældende lægte er et enkeltstående tilfælde, idet udbøjningen af de øvrige besigtigede lægter skønnes at være acceptable.
…
Konklusion
Erfaringsmæssigt er den anvendte type tagsten stadig fuldt funktionsdygtige selv med den aktuelle alder på ca. 50-60 år, og der er intet der tyder på usædvanlig nedbrydning af teglstenene på den pågældende ejendom.

Et understrøget tegltag med en alder på 50-60 år kan imidlertid sagtens tillade en smule vandindtrængning ved kraftigt nedbør kombineret med forskellige vindretninger. Der bør dog ikke komme mere vand ind, end der kan nå at fordampe ved udluftning.

Når der i tilstandsrapporten er peget på at understrygningen er mangelfuld og at der ses sne inde i tagrummet efter snefygning, mener vi at det må opfattes som indlysende, at understrygningen bør eftergås snarest muligt, hvilket ikke er sket.

En korrekt eftergang af understrygningen ville efter vor vurdering have kunnet afbøde de utætheder, der er tale om.

Ved en sådan eftergang skal al løs understrygningsmørtel fjernes, enkelte sten, som måtte være kommet ud af position, skal bankes på plads, bindere skal efterses og evt. suppleres de steder, hvor knaster er knækket af, og knækkede eller forvitrede tagsten skal udskiftes.

Deciderede vandskader bør kunne undgås hvis understrygningen gentages og taget holdes ved lige med jævnlig kontrol og supplerende understrygning m.v.

Litteraturhenvisninger m.v.
Konklusionen kan underbygges med henvisning til Kulturarvsstyrelsen's hjemmeside, som må betragtes som en 'anerkendt publikation'.

På siden beskrives at et endog helt nyt tag belagt med nye sten typisk også kan vise sig at være utæt og tagstenene kan blive fugtige på undersiden ved nedbør.

Forklaringen er at den smule vand der trænger ind normalt blot vil fordampe igen uden at gøre skade, såfremt ventileringen af tagrummet er tilstrækkelig.

Samme publikation beskriver at vedligeholdelse af understrygning er vigtig og skal udføres med 3-5 års mellemrum.

Foruden ovennævnte henvisning kan henvises til Vejledning i oplægning af tegltage "TEGL 36", udgivet af Murerfagets Oplysningsråd samt "Byggebogen".

Øvrige bemærkninger

Ingen af de øvrige ved besigtigelsen konstaterede forhold, som anbefales oprettet, skønnes at være usædvanlige i et hus som er opført for 50-60 år siden."

På denne baggrund har selskabet ved skrivelse af 23/1 2007 fastholdt afvisningen, hvorefter klagerne ved deres advokat i skrivelse af 20/2 2007 har indbragt sagen for nævnet og anført:

"Mine klienter konstaterede kort efter indflytningen, at det regnede ind gennem taget og man anmeldte skaden til forsikringsselskabet. Det regner nu ind ved almindeligt regnvejr ca. 15 steder.
…
Forsikringsselskabet synes at mene, at en køber af en ejendom af samme alder som denne, den er opført i 1953, generelt må påregne at skulle udskifte taget. Det er naturligvis ikke holdbart, og i øvrigt heller ikke i overensstemmelse med forsikringsbetingelsernes afsnit 3, der foreskriver sammenligning med ejendomme af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand

Det gøres gældende, at forholdet er forkert beskrevet i tilstandsrapporten og at skaden derfor er dækningsberettiget.

Mine klienter har selvfølgelig påregnet at lade taget understryge, men en understrygning af taget kan ikke afhjælpe problemet. Lægterne er nedbøjet og skal udskiftes for at stenene kan komme til at ligge ordentligt. Det gøres derfor gældende, at selskabet er forpligtet til at erstatte et nyt tag, med fradrag af den rimelige udgift til understrygning, mine klienter måtte påregne, henset til tilstandsrapportens oplysninger herom,

Endvidere er der stor risiko for, at isoleringen på loftet er opfugtet og har taget skade. Forholdet bør undersøges, og eventuelt beskadiget isoleringsmateriale og bygningsdele bør udskiftes. I givet fald gøres det gældende, at der vil være tale om en dækningsberettiget skade.

Jeg henviser endvidere til Ankenævnets kendelser nr. 56.478 og 64.288.

Det bemærkes i øvrigt, at der dels i november 2006 og dels igen i januar 2007 blæste en sten ned fra taget. Mine klienter har dog ikke fundet anledning til at kontakte forsikringsselskabet herom. Det var 2 sten i en yderrække der blæste ned, og ved den seneste lejlighed konstaterede mine klienter, at de søm/skruer, der var anvendt til at fastgøre stenene med, var rustet over. Der er nu lagt to nye sten op, og hele den yderste række er fastgjort med nye bindere. Der er dog tale om endnu et forhold, der burde have været beskrevet i tilstandsrapporten."

Advokaten har endvidere i skrivelse af 5/6 2007 henvist til ankenævnskendelse nr. 64.502 og nr. 71.905 samt i indlæg af 9/8 2007 anfægtet den af selskabet indhentede ingeniørrapport, idet advokaten anfører, at rapporten bærer præg af at være en ensidigt indhentet vurdering.

Selskabet har i svarskrivelse af 23/5 2007 til nævnet anført:

"Som anført overfor vores forsikringstager, er der tale om et tegltag med en taghældning på 45 grader. Der er tale om ejendommens oprindelige tagbelægning fra opførelsen i 1953. Taget var således 53 år gammelt på anmeldelsestidspunktet.

Ved vores besigtigelse kunne vi konstatere generelle utætheder i tagfladen. Disse utætheder skyldes, at spær og lægter i løbet af årene har bevæget sig. Disse bevægelser er - henset til konstruktion og alder - sædvanligt forekommende. Bevægelserne har medført, at tagstenenes understrygning har løsnet sig, hvorved der er opstået utætheder i tagbelægningen. For at undgå utætheder i understrygningen er det nødvendigt at foretage løbende vedligeholdelse.

Bevægelserne i spær og lægter er, henset til konstruktion og alder, helt normalt forekommende. Med henvisning til forsikringsbetingelsernes afsnit 3, er der ikke tale om et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og vedligeholdelsesstand. Ejerskifteforsikringens skadedefinition er derfor ikke opfyldt, hvorfor forholdet ikke udgør en dækningsberettiget skade.

Som nævnt, kunne der ved vores besigtigelse konstateres mangelfuld understrygning, der har medført vandindtrængning i loftsrummet.

Den bygningssagkyndige har, som anført ovenfor, givet forholdet karakteren K1 og K2. K1 beskriver en mindre alvorlig skade, og K2 beskriver en alvorlig skade, der bevirker, at bygningsdelens funktion svigter indenfor overskuelig tid, hvis ikke der sker udbedring.

Når den bygningssagkyndige giver en bygningsdel karakter, gives denne på grundlag af en vurdering set i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder og vedligeholdelsesstand.

Karakteren skal derfor gives ud fra en sammenligning med et tilsvarende 53 år gammelt tag. På baggrund af dette er det vores vurdering, at det anmeldte forhold ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, og at det har været muligt, at tage forholdets reelle omfang, karakter og betydning i betragtning ved købet af ejendommen. Tilstandsrapporten anfører netop, at der er mangler ved understrygningen, og at der har været konstateret indtrængning af sne. Det er derfor vores opfattelse, at vores forsikringstager er blevet korrekt oplyst om utæthederne i tagbelægningen, som følge af den manglende understrygning.

Det er ligeledes vores opfattelse, at taget kan holdes tæt ved at udbedre de anførte forhold i tilstandsrapporten, samt ved foretagelse af almindelig og løbende vedligeholdelse af understrygningen.

Henset til forsikringsbetingelsernes afsnit 4.1, kan de konstaterede forhold ikke anses som værende klart forkert beskrevet, hvorfor det fastholdes, at det anmeldte forhold ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Den udarbejdede ingeniørrapport af 10. maj 2007 bekræfter denne opfattelse. I rapportens konklusion på side 5 fremgår det, at der ikke er tegn på usædvanlig nedbrydning af teglstenene på ejendommen.

Herudover fremgår det, at et understrøget tegltag med en alder på 50-60 år sagtens kan tillade en smule vandindtrængning ved kraftigt nedbør kombineret med forskellige vindretninger. Der bør dog ikke komme mere vand ind, end at det kan nå at fordampe ved udluftning.

Rapporten konkluderer, at en eftergang af tagbelægningens understrygning vil afbøde de konstaterede utætheder. Herudover vil vandskader kunne undgås, hvis understrygningen gentages og taget vedligeholdes med jævnlig kontrol og supplerende understrygning mv.

Det anføres endvidere, at ingen af de øvrige ved besigtigelsen konstaterede forhold, som anbefales oprettet, skønnes at være usædvanlige i et hus som er opført for 50-60 år siden.

Den indhentede ingeniørrapport bekræfter således, at det anmeldte forhold ikke udgør en dækningsberettiget skade på ejerskifteforsikringen, dels fordi ejerskifteforsikringens skadedefinition ikke er opfyldt, og dels fordi det anmeldte forhold er nævnt i tilstandsrapporten. Vi skal i øvrigt henvise til ankenævnets kendelse nr. 61.330."

Nævnet har fået forelagt de i sagen vedlagte fotos.

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, 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 sædvanligt 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 til 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 ikke anledning til at kritisere selskabets afgørelse, da de konstaterede forhold efter nævnets opfattelse ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann