790/08

Den 3. marts 2008 blev i sag nr. 71.653:

xxxx xxxxxxx
xxx xxxxxx xx
xxxx xxxxx

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 ved sin advokat over selskabets afvisning af en anmeldt skade vedrørende den forsikrede ejendoms tag.

Selskabet har afvist at yde dækning under henvisning til, at klageren allerede ved købet af ejendommen var bekendt med forholdet. Desuden er det selskabets opfattelse, at der ikke foreligger en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af sagen, at klageren den 1/9 1998 overtog ejendommen, der er opført i 1969 på baggrund af tilstandsrapport dateret den 3/6 1998. Den omhandlende tilbygning er opført i 1977.
Klageren anmeldte den 12/6 2006, at der var konstateret utætheder i taget.

Om forholdet er i tilstandsrapporten noteret:

"

Bygning	Bygningsdel	Karakter	Bemærkninger
... *A*	... *8.1 Tagbelægning*	... *K1*	... *Enkelte tagsten vipper i overlæg. Der er buler-luftblærer i paptag over pool-kælder.* ... *Det er ikke muligt uden konstruktive indgreb at*

			konstatere dampspærrens tæthed i tagkonstruktion over pool-kælder.

...

Forsikringsoplysninger
Kommentarer til materialer og konstruktionsbeskrivelser

Bygning	Bygningsdel	Bemærkninger
A	*2.0 Kældre/Krybekældre/Terrændæk*	*...* *Tagkonstruktion er fladtag med pap ca. 60 cm over terræn.* *DET ER IKKE MULIGT UDEN KONSTRUKTIVE INDGREB AT KONSTATERE DAMPSPÆRRENES TÆTHED.*

"

Klageren har i skrivelse af 19/6 2006 uddybende om forholdet til selskabet forklaret:

"I forbindelse med renovering af built-up tag, tætning af utætheder mellem tag og vægge samt fornyelse af sternbræt har vi konstateret:

- Vand i taget over dampspærren i et areal på ca. 5 x 6 meter, som kan konstateres i mellemrummet mellem limtræsbjælker og loftbeklædning.
- Formentligt råd i de bærende krydsfinerplader, da taget er blødt på et areal af ca. 2 m^2.
- Manglende og forkert anbragt isolering i sammenbygningen mellem tag og vægge.
- Isoleringen på taget er ikke hårdtpresset 100 mm Rock Wool-batts, men 75 mm polystyrenskum - se venligst bilag - kopi fra fa. A., som vores tagentreprenør ikke mener er godkendt pga. brandtekniske årsager.

Taget er bygget som et varmt tag.

Vandet i built-up taget må skyldes skjulte utætheder.

I forbindelse med forberedelserne til vedligeholdelse af taget har tagdækkerfirmaet været forbi for at inspicere taget og har ikke konstateret utætheder.

Tagentreprenøren, fa. H. Byg V. ApS, anbefaler at totalrenovere taget og lave det om til et koldt tag med 50 mm ventilationsspalte mellem isolering og tagpladen."

Den 29/6 2006 har en taksator fra selskabet besigtiget ejendommen, og i rapport af 6/7 2006 har han anført:

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

4. Beskriv skaden og årsagen til skaden?
Papdækningen over tagkonstruktion hvorunder der er gl. pool-område er blevet utæt, således vand trænger gennem tagdækningen.
Kunden er i gang med at renovere tagbelægningen over kælderafsnit med gl. pool, har fjernet gl. stern og vil stikke rørkanal ind ved tagisoleringen, herunder kommer han i

dampspærre i tagkonstruktionen, der bliver hul vand løber gennem loftet i kælderen, vandet må komme fra utæt tagbelægning.
Det kan konstateres en at skaden på tagpap et sket senere end overtagelse som er 1.9.1998, fornyet 1.9.2003.
Tagpap fra 1969, levetid udløbet - afvisning.
Yderligere kan konstateres blødt areal i undertaget, krydsfinér, dækningen sløjfet ved Tryg 01.09.2003 er i dag i andet selskab, denne skade er også sket senere end ejerskifteforsikring er tegnet 1998 - afvises meldes til husforsikring.

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

...

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?
Ja, ingen vedligeholdelse er sket siden 1969.

13. Er skaden udtryk for udløb af sædvanlig levetid? Hvis ja, begrund svaret.
Ja, tagpap udlevet fra 1969.

14. Var skaden eller risikoen for skaden tilstede ved købers overtagelse af ejendommen? Hvis ja, begrund svaret.
Nej.

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

16. Er der sandsynligt, at køber var bekendt med skaden, da han overtog ejendommen? Hvis ja, begrund svaret.
Nej sket senere end overtagelse."

Selskabet har ved skrivelse af 17/10 2006 meddelt klageren afslag på dækning under henvisning til, at skaden/skaderisikoen var til stede, da sikrede overtog ejendommen.

Klageren er utilfreds med afgørelsen, og han har indsendt kopi af rapport fra konsulenten, der foretog bygningsgennemgang af ejendommen før klagerens køb af ejendommen i 1998. Af rapporten dateret den 23/8 2006 fremgår:

"Med baggrund i vor bygningsgennemgang før køb i juni 1998 og besigtigelse i august 2006 efter åbning af tagkonstruktionen kan vi nu forklare den situation vi oplevede ved besigtigelsen før køb, hvor der løb vand fra loftet ned i svømmebassinet.

Tagkonstruktionen er udført som følger:
1. Tagpap
2. Kileskåret isolering med tykkelse fra 25-75 mm
3. Krydslinier
4. Plastdampspærre

5. Uisoleret træbjælkelag
6. Loftbrædder.

Dampspærren hænger i 'guirlande' mellem spærene hvor vand er opsamlet i større mængder, hvilket blev registreret ved besigtigelse i august 2006.

Vand på dampspærren vil, når det når et vist niveau, løbe ud ved overlæg på dampspærre, hvilket skete ved besigtigelse før køb i 1998.

Med den beskedne isolering i konstruktionen kan vandet stamme fra kondens. Alternativt kan vand stamme fra et utæt tag.

Den registrerede konstruktionsopbygning er ikke egnet som tag over et svømmebassin og må derfor være en skjult fejl."

På selskabets foranledning er udarbejdet ingeniørrapport dateret den 7/11 2006, hvorefter selskabet på ny i skrivelse af 15/12 2006 har afslået dækning.

Klageren har herefter ved sin advokat i skrivelse af 18/4 2007 indbragt sagen for nævnet. Over for nævnet har advokaten gjort gældende, at vandet i konstruktionen ikke skyldes utætheder og endvidere herom anført:

"Helt konkret skyldes vandet i tagkonstruktionen, at der er manglende og forkert anbragt isolering, hvorved kold luft blæser ind under taget og suges ud igennem fejlkonstruerede udluftningshætter, hvorved der afsættes fugt i de uisolerede rør. Fugten løber ned i isoleringen og ender i dampspærren, hvor den opsamles.

Det gøres derfor gældende, at taget er fejlkonstrueret og skal ombygges til korrekt udført varmt tag, og at Tryg skal erstatte min klients udgifter hertil."

Selskabet har i svarskrivelse af 24/5 2007 anført:

"**Vores vurdering**
Sagen drejer sig om hvorvidt ejerskifteforsikringen skal erstatte en udskiftning af tagkonstruktionen, fordi der er tale om en fejlkonstruktion.

Der er tale om en ejendom opført i 1969. Taget vurderes at være fra cirka 1977. Taget befinder sig over en bygning, der tidligere har været brugt til pool-bygning.

De anmeldte forhold er opdaget i forbindelse med en renovering af pool-bygningen og ombygning af denne til hobbyrum.

Ved besigtigelsen kunne taksator konstatere, at tagpapdækningen over tagkonstruktionen er blevet utæt, således at der trænger vand ind gennem taget. Årsagen til utæthederne er ifølge taksators vurdering, at der er tale om almindeligt udløb af levetid på et tagpaptag fra 1977, som har en normal levetid på 15-30 år, samt at der ikke er sket nogen vedligeholdelse af taget siden overtagelsen af ejendommen i september 1998.

Ved Rådgivende Ingeniør S. besigtigelse kunne der ikke konstateres nogen opfugtning af hulrummet og heller ikke tegn på råd eller svamp. Der kunne ses et par enkelte gamle fugtskjolder, som vurderes, at kunne skyldes vandsprøjt fra anvendelse af svømmebassinet, eller gamle utætheder ved taget. Udvendigt kunne det konstateres, at taget var lappet og med en enkelt dampbule, men der sås ikke tegn på utætheder.

Forsikringstagerens advokat anfører i brevet fra den 18. april 2007, at der er tale om en fejlkonstruktion af taget. Vi henviser i den forbindelse til forsikringsbetingelsernes afsnit 6, hvor det fremgår at forsikringen ikke dækker forhold vedrørende bygningens funktion eller lovlighed i henhold til byggelovgivningen med videre, medmindre der er konstateret skade eller nærliggende risiko for skade som følge af det anmeldte forhold.

Da der ved besigtigelsen ikke kunne ses tegn på hverken råd eller svamp, samt ikke kunne findes nogen utætheder ved taget på trods af at dette er cirka 30 år gammelt, så finder vi det ikke sandsynliggjort, at der er tale om skade eller nærliggende risiko for skade. Vi kan således ikke dække en eventuel fejlkonstruktion over ejerskifteforsikringen.

Forholdet vedrørende utætheder og fejlkonstruktion anmeldes først omkring 8 år efter forsikringens ikrafttræden.

Der er anført følgende bemærkninger i tilstandsrapporten om det anmeldte forhold:

8.1 Tagbelægning	K1	Der er buler - luftblærer i paptag over pool-kælder.
8.18 Dampspærre	K0	Det er ikke muligt uden konstruktive indgreb at konstatere dampspærrens tæthed i tagkonstruktionen over pool-kælder.

Herudover fremgår det af skødets pkt. 1 på side 2 og købsaftalens side la, at køber søger byggetilladelse til omforandring af pool-rum til hobbyrum, og forpligter sig til snarest muligt, at få dette afklaret. Det er en betingelse, at byggetilladelse afklares.

Vores forsikringstager er i gang med en ombygning af pool-rummet til hobbyrum. I anmeldelsesbrevet oplyser forsikringstageren, at forholdet er opdaget i forbindelse med renovering af built up-taget.

Det er på baggrund af oplysningen i anmeldelsesbrevet vores vurdering, at en renovering af taget var en allerede planlagt udgift. Allerede planlagte udgifter er ikke dækket over ejerskifteforsikringen.

Herudover har vores forsikringstager indsendt en rapport fra T.-C. A/S fra den 23. august 2006, hvoraf det fremgår, at disse har haft foretaget en bygningsgennemgang med forsikringstageren før købet den i juni 1998. Af rapporten fra T.-C. A/S fremgår det ligeledes, at der ved bygningsgennemgangen før købet kunne konstateres, at der løb vand fra loftet ned i svømmebassinet. T.-C. A/S vurderer, at årsagen til vandindtrængningen kan stamme fra kondens eller fra et utæt tag, der løber langs dampspærren og ud ved overlægget ved dampspærren, når vandet når et vist størrelsesmæssigt niveau.

På baggrund af rapporten fra T.-C. A/S samt oplysningerne i tilstandsrapporten om tagpappets udseende finder vi det godtgjort, at forsikringstageren ved købet af ejendommen var bekendt med, at der var problemer med vandindtrængning i loftet, samt at tagpappet havde buler og luftblærer. Det fremgår af forsikringsbetingelsernes afsnit 6, at ejerskifteforsikringen

ikke dækker forhold, som det godtgøres, at forsikringstageren ved bekendt med på overtagelsestidspunktet.

Med henvisning til forsikringsbetingelsernes afsnit 6 fastholder vi således, at vi ikke kan dække det anmeldte forhold over ejerskifteforsikringen, da forsikringstageren allerede ved købet af ejendommen var bekendt med, at der var problemer med vandindtrængning/kondens igennem loftkonstruktionen.

Herudover fremgår det af oplysningerne fra både taksator E.L. og Rådgivende ingeniør S., at der er tale om det oprindelige tagpaptag fra 1977. Tagpappet har ifølge oplysningerne i sagen udløbet sin levetid. Såfremt nævnet finder frem til, at der er tale om et dækningsberettiget forhold, så vil vi således anføre, at der i så fald vil skulle finde afskrivning sted på grund af slid og ælde, og at dækningen således vil blive begrænset til 20 % i forhold til nyværdien.

Konklusion
Vi fastholder på baggrund af ovenstående oplysninger, at der er tale om en allerede planlagt renovering af taget, jf. vores taksators rapport fra 6. juli 2006, samt at forsikringstageren havde kendskab til problemer omkring vandindtrængning/kondens i tagkonstruktionen ved overtagelsen, fordi forsikringstageren har gennemgået ejendommen med sagkyndig bistand inden overtagelsen. Herudover finder vi det ikke sandsynliggjort, at fejlkonstruktionen har forårsaget skader/givet nærliggende risiko for skade, da denne er 30 år gammel. Vi kan af de ovenfor anførte grunde ikke dække det anmeldte forhold over ejerskifteforsikringen.

I øvrigt gør vi opmærksom på, at vi ikke har modtaget de sider i købsaftalen der omhandler afsnit 14-16. Afsnit 14 indeholder sædvanligvis individuelle handelsvilkår herunder oplysning om fx afslag i købesum på grund af mangler.

Vi henviser i øvrigt til ankekendelser AK 51.366 og AK 60.266."

Klagerens advokat har i skrivelse af 6/7 2007 anført, at efter tømning af svømmebassinet i 1998, har der ikke været synlige problemer med taget, før vandansamlingerne i juni 2006 blev opdaget. Endvidere anfører han, at tilbygningen er opført i 1977, men at sidste lag tagpap er pålagt senere, og at ombygning til hobbyrum skete i forbindelse med overtagelsen i september 1998.

Selskabet er i skrivelse af 2/8 2007 fremkommet med følgende bemærkninger til advokatens kommentarer:

"Vi har noteret os, at forsikringstagerens advokat anfører, at ombygningen er foretaget i 1998, og at der herefter ikke har været problemer med taget i 8 år. Vores forsikringstager anmelder således først forholdet til ejerskifteforsikringen den 12. juni 2006, hvilket er 7 år og 9 måneder efter overtagelsen af ejendommen.

Bevisbyrden for, at der er tale om et dækningsberettiget forhold, påhviler i henhold til forsikringsaftalelovens § 22 forsikringstageren. Advokaten anfører i brevet, at der i henhold til Ankenævnets vedtægter § 5, stk. 2 bør indhentes en sagkyndig erklæring. Vi skal i den forbin-

delse bemærke, at der er indhentet sagkyndig erklæring fra Rådgivende Ingeniør K.G.S. Der er således allerede indhentet en erklæring fra en sagkyndig. Det er vores holdning, at såfremt forsikringstageren fortsat mener, at der er behov for yderligere en undersøgelse af en sagkyndig, så må dette ske for forsikringstagers egen regning, idet forsikringstager som nævnt har bevisbyrden for, at der er tale om et dækningsberettiget forhold.

Såfremt en sådan erklæring måtte give nye oplysninger til sagen, så er vi naturligvis villige til at se på sagen igen.

Advokaten oplyser flere steder i brevet, at der er tale om kondensdannelser på grund af en fejlkonstruktion. Vi fastholder, at der ved taksators og ingeniør S.' besigtigelse ikke kunne konstateres nævneværdige tegn på opfugtning. Det forhold, at ombygningen ifølge oplysning fra advokaten er sket for 8 år siden ændrer ikke vores afgørelse, idet der ikke er konstateret tegn på skader efter 8 år. På baggrund af dette fastholder vi, at der ikke er nærliggende risiko for skade, jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 3.

Advokatens anbringende om, at der er tale om en fejlkonstruktion skal vurderes i henhold til forsikringsbetingelsernes afsnit 6, hvoraf det fremgår, at forhold vedrørende bygningens funktion, lovlighed, æstetiske og arkitektoniske forhold ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen, medmindre der er sket skade eller kan konstateres nærliggende risiko for skade, som følge af det anmeldte forhold. Da der ifølge advokatens oplysninger er sket en ombygning i 1998, og der efter 8 år ikke kan ses tegn på opfugtning eller kondensdannelser, så fastholder vi fortsat, at forholdet ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen. Vi mener ikke, at advokatens brev af 6. juli 2007 tilvejebringer nye oplysninger, som gør, at vi kan ændre denne opfattelse. Vi skal i den forbindelse gøre opmærksom på, at advokatens brev indeholder en masse anbringender som ikke er dokumenteret skriftligt.

Advokaten anfører i brevet, at den planlagte udgift ikke var en planlagt udgift, men derimod almindelig vedligeholdelse. Ejerskifteforsikringen er en forsikring tegnet med henblik på at dække skader/skaderisici som var til stede, da forsikringstager overtog ejendommen. Almindelig vedligeholdelse er ikke omfattet af forsikringen, da forsikringen er en skadeforsikring, ikke en vedligeholdelsesforsikring. Vi mener derfor, at advokatens oplysning om almindelig vedligeholdelse understøtter vores påstand om, at forholdet ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4. Hvilke forhold er dækket?**

Forsikringen dækker udbedring af skader på det forsikrede.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål af 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 skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Dækningen er betinget af, at skaden er til stede ved købers overtagelse af ejendomme, at og skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.
...
6. Forsikringen dækker ikke

Forsikringen dækker ikke:
- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten, og årsager til og følger af disse.

...
- Forhold, som køber ved købets indgåelse har fraskrevet sig retten til at gøre gældende over for sælger, eller som Tryg-Baltica kan godtgøre, at køber havde kendskab til på overtagelsestidspunktet."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det ikke godtgjort, at den nu opståede vandindtrængning skyldes fejl ved bygningen, som var til stede på overtagelsesdagen. Nævnet finder det heller ikke godtgjort, at klageren ikke kendte til forholdet.

Nævnet finder derfor ikke anledning til at kritisere selskabets afgørelse, hvorfor

b e s t e m m e s :

_____

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen

Udskriften bekræftes

Henning Jønsson