791/08

Den 17. marts 2008 blev i sag nr. 71.998:

xxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxx xx xxxxx
xxxx xxxx

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 dække en række anmeldte skader på husets tag.

Klageren har anmeldt en række skader på sit tag, som selskabet, bortset fra nogle forhold vedrørende en skorstensinddækning, har afvist at dække. I klageskemaet af 16/6 2007 har klageren på spørgsmålet om, hvad han konkret ønsker at opnå hos selskabet anført:

> "At taget repareres, så det ikke regner ind, at taget bringes i en sådan stand, at husets værdi genoprettes og vi i øvrigt holdes skadesløse."

Det fremgår af tilstandsrapporten, dateret den 3/6 2000, at den forsikrede ejendom er opført i 1870. Ifølge klageren er huset dog blevet væsentligt ombygget i 1981 og i 1987. Det i sagen omhandlede tag er ifølge selskabet og klager ca. 25 år gammelt. Ejerskifteforsikringen er tegnet med ikrafttrædelse den 11/11 2000, og de omtvistede skader er anmeldt til selskabet den 16/9 2003. Selskabet bad ved denne lejlighed klageren om forskellige dokumenter til brug for behandlingen af sagen. Ifølge selskabet vendte klageren imidlertid først tilbage med disse dokumenter den 28/11 2005.

2. 71.998

Af tilstandsrapporten fremgår følgende om taget:

"

Bygningsdel	Karakter	Bemærkninger
...	...	...
8.1 Tagbelægning	K2	Der har skader ved tagbelægning i forbindelse med stormskade. Flere tegl - navnlig skotrender - tilskårne tegl - er ikke færdigreguleret og bundet. Navnlig tagflader mod øst i sammenbygning.
8.3 Rygninger	K3	Rygning er stormskadet og ikke færdigreguleret - navnlig rygning øst-vest - er ikke korrekt pålagt og tæt.
8.11 Tagrender/tagnedløb	K2	Tagrender tilhørende tagnedløb mangler ved flere tagsider.
8.15 Undertag/-strygning	K2	Der er ikke monteret afstandslister mellem spær og lægter jf. foreskrevet fra undertagsfabrikanter.
	K3	Undertag - hul ved rygning v. skotrendetop.
8.21 Skorsten, overflader	K1	Skorstensside i badeværelse er dækket af træbeklædning. Træpladen er aftagelig og ifl. ejer godkendt af skorstensfejermester.

"

Selskabet har ved skrivelse til nævnet af 10/8 2007 bl.a. anført:

"Indledningsvis vil vi henvise til de tre K2'er og to K3'er der er nævnt i tilstandsrapporten fra marts 2000. På baggrund af de alvorlige og kritiske skader som den bygningssagkyndige har nævnt i tilstandsrapporten måtte vores forsikringstager ved overtagelsen i år 2000 forvente, at han skulle bekoste en omfattende reparation evt. udskiftning af taget.

Ved vores taksator besigtigelse af taget i december 2005 kunne der ikke konstateres skade på bygningen som følge af tagkonstruktionen, og ifølge taksator var de forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten ikke udbedret.

Da vores forsikringstagers klage til Ankenævnet for Forsikring ikke indeholder en nærmere præcisering af, hvilke forhold man ønsker nævnets stillingtagen til, har vi valgt at behandle samtlige de på forsikringen anmeldte forhold.

<u>Afstand mellem taglægterne</u>
Ifølge vores forsikringstager er der tale om et tag, der har ligget i 25 år, uden at der har kunnet konstateres skader som følge af afstanden mellem taglægterne. Det fremgår af forsikringsbetingelsers pkt. 5.2, at forsikringen ikke dækker bygningens funktionsforhold og overensstemmelse med offentligretlige forskrifter, servitutter og lignende, medmindre der er sket skade som følge af det anmeldte forhold.

Da der efter 25 år ikke har kunnet konstateres skader som følge af afstanden mellem taglægterne, ligesom intet tyder på, at der foreligger nærliggende risiko for skade som følge af forholdet, finder vi det ikke sandsynliggjort, at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, hvorfor forholdet ikke er dækket af forsikringen, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 5.2, jf. pkt. 3.

Manglende ventilation under tagstenene

I vores forsikringstagers brev af 24. oktober 2006 oplyser han, at der nogle steder i tagkonstruktionen er monteret afstandslister og nogle steder ikke. Der er hverken konstateret aktuel skade eller nærliggende risiko for skade, hvorfor forholdet ikke udgør en dækningsberettiget skade i henhold til ejerskifteforsikringen.

Det nævnes ligeledes i brevet, at der mangler ventilationsspalte mellem isolering og undertag. Vores taksator kunne ikke ved besigtigelsen i december 2006 konstatere skader som følge af dette forhold, ligesom intet tyder på, at der skulle foreligge nærliggende risiko for skade, hvilket underbygges af, at taget har ligget i 25 år med denne konstruktion.

Der kunne ved besigtigelsen konstateres en smule overfladeråd ved siden af et stigetrin til skorstenen. Ifølge vores oplysninger er der kun tale om overfladeråd, som ikke har nogen konstruktionsmæssig betydning. Det er vores vurdering, at det konstaterede overfladeråd ikke er relateret til manglende ventilation under tagstenene, fordi der ikke er tale om mere råd, end det man normalt kan forvente at finde i tilsvarende tagkonstruktioner af samme alder og vedligeholdelsesstand. Der er således ikke tale om et forhold, som medfører væsentlig nedsættelse af bygningens værdi eller brugbarhed i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Der er på tilsvarende vis ingen indikation af, at forholdet skulle medføre nærliggende risiko for skade, hvorfor der ikke kan gives dækningstilsagn iht. forsikringsbetingelsernes pkt. 5.2, jf. pkt. 3.

Revner i undertag

Ved vores taksators besigtigelse kunne der konstateres mindre revner i undertaget, som vurderes at være sket ved monteringen af undertaget. Det er almindeligt forekommende, at der kan komme mindre revner ved montering af undertage. Vi mener ikke, at der er tale om et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Vores taksator kunne ikke ved sin besigtigelse konstatere tegn på skader på den underliggende konstruktion som følge af det anmeldte forhold vedrørende undtaget. Da der ikke kan konstateres skade eller nærliggende risiko for skade på bygningen som følge af revnerne i undertaget, er det vores vurdering, at forholdet ikke opfylder skadebegrebet i forsikringsbetingelsernes pkt. 3.

Herudover gør vi opmærksom på, at forholdet vedrørende hul i undertag ved skotrendetop er nævnt i tilstandsrapporten med karakter K3.

Manglende fuglegitter

Der er ikke krav om etablering af fuglegitter i tagkonstruktioner. Vi mener ikke, at det 'manglende' fuglegitter udgør en aktuel skade eller nærliggende risiko for skade på bygningen. Forholdet nedsætter ikke bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, hvorfor forholdet ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.

Nedbrydning på grund af sollys
Ifølge vores taksator er det normalt forekommende, at man kan se nedbrydning på grund af sollys, når der er tale om vingetagsten, fordi der altid vil slippe lidt lys igennem denne type tagbelægning. Vi mener derfor ikke, at forholdet nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, ligesom forholdet ikke udgør en nærliggende risiko for skade.

Ved besigtigelsen kunne vores taksator ikke konstatere tegn på skader som følge af det anmeldte forhold.

På denne baggrund mener vi ikke, at forholdet opfylder skadebegrebet iht. forsikringsbetingelsernes afsnit 3.

Rygning og grater
Forholdet vedrørende rygning og grater er nævnt i tilstandsrapporten fra marts 2000 med følgende bemærkning:

A.8.3.	K3	Rygning er stormskadet og ikke færdigreguleret - navnlig rygning øst-vest er ikke korrekt pålagt og tæt.

Det anmeldte forhold har fået karakteren K3, der beskriver en kritisk skade, der bevirker, at bygningsdelens funktion svigter indenfor overskuelig tid, hvis ikke der sker udbedring.

Det er vores vurdering, at det anmeldte forhold ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor forholdet ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 5.1.
...
Samling af taglægter over samme spær
Ved vores taksators besigtigelse kunne der ikke konstateres skade eller nærliggende risiko for skade på bygningen som følge af det anmeldte forhold. Ifølge oplysningerne i sagen er der udelukkende tale om et ønske om lovliggørelse af det anmeldte forhold. I henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 5.2 dækker ejerskifteforsikringen ikke bygningens overensstemmelse med gældende forskrifter medmindre der er sket skade eller kan konstateres skade som følge af det anmeldte forhold.

Da der ikke er konstateret skade eller nærliggende risiko for skade på bygningen i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3, mener vi ikke, at forholdet er omfattet af ejerskifteforsikring, jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 4.2, jf. afsnit 3.

Blyinddækning ved tagvinduer
Ifølge det oplyste har blyinddækningen ved tagvinduerne en smule bagfald, hvorfor der kan stå lidt vand bag ovenlyset foroven i blyinddækningen. Det er normalt forekommende, at der ved sådanne konstruktioner kan stå en smule vand. Vi mener derfor ikke, at forholdet nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende konstruktioner af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Forholdet har ifølge vores oplysninger ikke konstruktionsmæssig betydning og medfører ikke nærliggende risiko for skade.

På baggrund heraf er skadebegrebet, således som dette er defineret ved forsikringsbetingelsernes pkt. 3, ikke opfyldt, hvorfor forholdet ikke er dækket af ejerskifteforsikringen."

5. 71.998

Ved skrivelse af 13/9 2007 til nævnet har klageren bl.a. bemærket,

- At han finder det kritisabelt, at selskabet på den ene side anfører, at han ved huskøbet burde have indset, at der skulle ske en omfattende reparation eller endog komplet udskiftning af taget, og på den anden side konkluderer, at der ikke har kunnet konstateres skade som følge af tagkonstruktionen.
- At der er konstateret mange brud og revnedannelser i undertaget, der bevirker, at det en gang i mellem regner ind. Klageren har i denne forbindelse henvist til sin billeddokumentation. (I skrivelse af 23/11 2007 til nævnet, nævner klageren at han sætter 23 skåle op, hver gang det regner).
- At der er sket skade som følge af afstanden mellem taglægterne.
- At der fejlagtigt ikke er monteret en 1 1/2" toplægte til fastgørelse af rygningsstenene.
- At K2- og K3-skaderne omtalt i tilstandsrapporten ifølge klagerens tømrer ikke har kunnet udbedres på grund af fejlkonstruktionen af taget.

I taksatorrapport af 20/12 2005 udtaler taksatoren bl.a., at taget er ca. 45 % forringet på grund af alder.

Nævnet har gennemset fotos fremsendt af selskabet, samt en omfattende dokumentation i form af 61 fotos med kommentarer fremsendt af klageren.

I forsikringsbetingelserne hedder det:

"**3. Hvad dækker forsikringen?**

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader, samt fysiske forhold ved bygninger, 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 forbyggende foranstaltninger.

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

...
5. Forsikringen dækker ikke
5.1
Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klar 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.
...
5.2
Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedr. bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af de pågældende forhold er sket en skade, eller er nærliggende risiko for skade jf. afsnit 3."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, bl.a. under henvisning til det af selskabet anførte, at klageren ikke har godtgjort, at den for store afstand mellem taglægterne, den manglende ventilation under tagstenene, de manglende fuglegitre, nedbrydning på grund af sollys af undertaget, samlingen af taglægter over samme spær, og blyinddækningerne ved tagvinduer udgør skader eller risiko for skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Hvad angår de konstaterede revner/huller i undertaget, finder nævnet, at disse forhold - med undtagelse af det i tilstandsrapporten nævnte hul i undertaget ved skotrendetop - er at anse som skader i ejerskifteforsikringens forstand, da de ifølge klagerens oplysninger bevirker, at der lejlighedsvis sker vandindtrængen. Selskabet skal derfor dække udgifterne til en reparation heraf.

Hvad angår de anmeldte forhold vedrørende rygning og grater, finder nævnet ikke grundlag for at antage, at skaderne går ud over, hvad klagerne måtte forvente på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet kan således ikke kritisere, at selskabet i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne har afvist at yde erstatning for disse forhold.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, TrygVesta Forsikring A/S, skal anerkende, at de konstaterede revner i undertaget - med undtagelse af det i tilstandsrapporten nævnte hul i undertaget ved skotrendetop - udgør en dækningsberettigende skade, og skal erstatte udgifterne til en reparation heraf.

I øvrigt kan klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann