800/08

Den 7. juli 2008 blev i sag nr. 72.916:

xxxxxxx xxxxxxxxx
xxxx xxxxxxx xxx 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 yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms tag.

Efter sagens indbringelse for nævnet har klageren indhentet nye oplysninger om tagpappets tilstand. Selskabet har på den baggrund accepteret at erstatte 20 % af udgifterne til udskiftning af tagpappet. Herudover har selskabet accepteret at erstatte udgifter til ubedring af en følgeskade samt rimelige udgifter i forbindelse med de undersøgelser, som klagerens har fået foretaget for at dokumentere sit krav.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1944, og at klagerne overtog ejendommen den 1/4 2005 på baggrund af tilstandsrapport dateret 8/12 2004.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**
Ejendommen er generelt set i god stand, alderen taget i betragtning.
Enkelte reparations- og vedligeholdelsesarbejder må forventes.
...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
A	**Beboelse**		
…			
	8.0 Tagkonstruktion		
	8.1 Tagbelægning/rygning	K1	I tagpapbelægninger er der lunker og dampbuler - der er begyndende nedslidning med revnedannelser.
	8.5 Udvendigt træværk ved tag	K1	Der er udtørrede fugtskjolder på loft på overdækning ved indgang.
	8.6 Tagrender/tagnedløb	K1	Tagrender har partielt ikke fald mod nedløb.
	8.8 Spær og lægter	K1	I tagrum er der fugtskjolder på træværk.
		K2	Der er nedbrydning i hjørnespærende på tilbygning.
	8.14 Gangbro	K1	Der mangler gangbro for inspektion af tagrum, som derfor er begrænset besigtiget fra loftlem.
	8.16 Bemærkninger til skorsten	K1	Der er mindre revne i betonafdækning på skorsten."

Af sælgerens oplysninger til tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Sælgers oplysninger om ejendommen**

...

		Ja	Nej	?
0.	**Generelle oplysninger**			
0.1	Hvor mange år har du boet i ejendommen? **5**			
...				
0.4	Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger i din ejertid? Hvis ja, hvilke og hvornår **Total ombygning og renovering.**"	☒	☐	☐

Af tillæg til tilstandsrapporten fremgår, at tagets tilstand vurderes at være middel.

Ved skrivelse af 7/1 2007 anmeldte klageren, at tagpappet skulle udskiftes. Af skrivelsen fremgår bl.a.:

"Et forsænket gipsloft i en del af vores stue begyndte i sommeren 2005 at 'give sig' en smule. Vi tilskrev det, at materialet arbejdede, og at man derved svagt kunne begynde at skimte, hvor gipspladerne var samlet. Samlingerne havde tidligere været usynlige. Disse samlinger blev efterhånden lidt mere tydelige.

Her før jul i 2006 var samlingerne mellem gipspladerne blevet ret tydelige, og vi blev opmærksomme på, at især den ene gipsplade begyndte at hænge lidt på midten. Vi tænkte, at skruerne måske havde løsnet sig. Et par dage efter kunne man begynde at se store buler i glasfilten som gipspladerne var beklædt med. Ved tryk med en finger kunne man mærke, at det virkede som om, der var vand oppe over glasfilten. Vi skar et par huller i glasvævet, gipsen og dampspærren, og det væltede ud med vand. Rigtig mange liter kom der. Vandet havde samlet sig oppe over dampspærren, som åbenbart havde holdt tæt længe. Vi måtte

fjerne en del af en gipsplade og noget gennemvådt isolering for at kunne tømme hulrummet over det forsænkede loft bedst muligt for vand.

Da det jo regnede rigtig meget i november og december, var det vigtigt for os at få taget tæt hurtigst muligt. Vi ringede til et tagdækkerfirma, som kom og lappede de steder, hvor de skønnede at vandet mest sandsynligt kunne være trængt ind. Samtidig sagde de, at tagpappet var 'færdigt' og kun kunne repareres nødtørftigt nu. En hel udskiftning af al tagpap ville være nødvendig, hvis taget skulle blive tæt. Det har også vist sig, at den midlertidige reparation ikke var tæt, da der dagligt ved regnvejr kommer meget vand ned. Vores flygel er derfor dækket med presenning, og der står spande og ligger håndklæder, hvor risikoen for vandindtrængning er til stede."

Selskabets taksator besigtigede ejendommen den 24/1 2007. Af besigtigelsesrapport dateret 26/1 2007 fremgår bl.a.:

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

4. Beskriv skaden og årsagen til skaden?
Utæt tagpap, med vand gennem taget og skade på gipspladeloft og isolering i et areal på 10 kvm i stue.

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

...

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?
Side 6 pkt. 8,1. Det kan ikke afvises at taget ikke har været utæt 8.12.2004 -K1 er måske for lille en karakter ved revner i tagpap - Burde måske være K2 måske ufyldestgørende, følgerne kunne have været beskrevet.

9. Er årsagen til skaden og/eller følgen af skaden nævnt i tilstandsrapporten?
Nej

10. Burde den bygningssagkyndige have nævnt skaden i tilstandsrapporten? Hvis ja, begrund svaret.
Burde nævne følgerne

11. Er skaden af kosmetisk, æstetisk eller arkitektonisk art? Hvis ja, begrund svaret.
Nej

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 hvis taget er fra 1944, hvilket ikke er sandsynligt. Bedt kunde for hendes egen skyld se om hun kan fremskaffe dato for udskiftning af pap.

13. Er skaden udtryk for udløb af sædvanlig levetid? Hvis ja, begrund svaret.
Hvis 1944 - ja.

...

17. Er værdiforringelsen større end 30 %? Hvis ja, begrund svaret og skriv hvor stor forringelsen er?
Ja hvis 1944 tagpap udlevet, men altid 20 % tilbage.

18. Beskriv udbedringsmetode og omfang. Vurdér de samlede omkostninger ekskl. moms.
Nyt tagpap på taget kr. 99.000,00 værdiforringelse 80 % = tilbage kr. 19.800,00
Reparation af gipspladeloft inkl. maling kr. 10.000, 00"

Det har ikke været muligt for klageren at fremskaffe oplysninger om tagets alder. Selskabet har i skrivelse af 10/1 2008 til nævnet vurderet, at der er tale om tagpap fra omkring 1970.

Af selskabets skrivelse af 23/2 2007 fremgår bl.a.:

> "Efter en gennemgang af sagen, kan vi tilbyde er betale for en reparation af den utætte tagpap, hvilket er skønnes af taksator at kunne udføres for ca. Kr. 10.000,00 ekskl. moms, herudover reparation af gipspladeloftet hvilket ligeledes skønnes at kunne udføres for kr. 10.000,00.
>
> Vi imødeser tilbud fremsendt idet vi samtidig gør opmærksom på at selvrisiko kr. 10.000,00 fratrækkes.
>
> Det forhold, at den øvrige tagpap skal udskiftes på grund af alder, er ikke dækket af forsikringen, idet dette henhører under ejendommens almindelige vedligeholdelse."

Efter sagens indbringelse for nævnet indhentede klageren udtalelse fra I. Entreprise af 8/2 2008, hvoraf følgende fremgår:

> "Som nævnt i telefonen tidligere, var det ikke muligt for vor Servicemand G.H. at udbedre Deres utætte paptag.
> Eksisterende tagmembran er af ældre dato, og fremstår så nedslidt, (små revner og synlig papstamme overalt) at vi ikke har mulighed for at påsvejse lapper på denne overflade, og dermed sikre Dem at taget bliver tæt.
>
> I. kan alene anbefale Dem, en snarlig renovering af hele taget, da bærende underlag unødig belastes med fugt.
>
> Har De spørgsmål kan jeg kontaktes på mobiltelefonen.
>
> Til Deres orientering er vor tidligere fremsendte tilbud, steget med en merpris på kr. 19.500,- ekskl. moms."

Klageren indhentede endvidere udtalelse fra B. & L. v/arkitekt M.M.A., B..L. af 10/2 2008 hvoraf følgende bl.a. fremgår:

> "Jeg var på besigtigelse af tagpaptag og skade på loft i opholdsstue den 31. januar 2006.
>
> - Det kunne konstateres, at tagpap er i meget dårlig stand, der er revner, sprækker og buler i tagpap samt flere reparationer af tagpap.
> - Loft i opholdsstue er nedbrudt og det er oplyst, at loft er faldet ned på grund af meget vand i tagkonstruktion i efteråret 2006.
>
> Min gennemgang er foretaget som en visuel besigtigelse alene, og der er ikke foretaget destruktive indgreb i overflader eller konstruktioner.
>
> **Bemærkninger til udarbejdet tilstandsrapport:**

H-04-... af 08-12-2004:

- Der er ikke givet oplysninger i sælgeroplysninger om der har været utætheder i tag eller skotrender og inddækninger.
- Det er oplyst at sælger var til stede under besigtigelsen.
- Sælger har beboet huset i 5 år, hvor huset er totalt ombygget og renoveret.
- Det er oplyst at sælger er arkitekt.
- Registrering af bygningernes tilstand *A - 8.1 - Tagbelægninger/rygninger K1 tagpapbelægninger er der lunker og dampbuler - der er begyndende nedslidning med revnedannelser.*

Den bygningssagkyndige skal og jeg henviser til:

Bekendtgørelse om huseftersynsordningen

Kapitel 5

Bygningsgennemgang
§ 9. Bygningsgennemgangen har til formål at afklare, i hvilket omfang den gennemgåede bygnings fysiske tilstand er ringere end tilstanden i tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Ved gennemgangen skal afdækkes skader eller tegn på skader, såsom brud, lækager, deformeringer, svækkelser, revnedannelser og ødelæggelser. Som skader eller tegn på skader regnes også manglende bygningsdele og andre fysiske forhold, når disse forhold giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med Særlig omfattende vedligeholdsarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Undertegnedes besigtigelse af 31.01.2008.

1. Da jeg var på besigtigelse af tag og loft den 31. januar 2008 kunne jeg konstatere, at tagpap er total nedslidt. Min vurdering er, at der er fare for nedbrydning inden for en kortere periode og der er risiko for det kan medføre smitte til andre konstruktionsdele.

I.s besigtigelse af 08.02.2008:

2. Dette bekræftes i brev af I. Entreprise a/s den 8. februar 2008. Der konkluderer og anbefaler en snarlig renovering af hele taget, da bærende underlag unødigt belastes med fugt. Eksisterende tangmembran er af ældre dato, og fremstår så nedslidt, (små revner og synlig papstamme overalt) at vi ikke har mulighed for at påsvejse lapper på denne overflade, og dermed sikre Dem at taget bliver tæt.

Tidligere tilstandsrapport da sælger købte H-43... af 01-07-1999:

3. I forbindelse med gennemgangen finder jeg den tidligere tilstandsrapport frem H43... af 01.07.1999 Her kan det læses at bygning *AB - 8. 1 Tagbelægning K3 - Dampbuler i tagpap både på tag med hældning og fladt tag. Lunker på det flade tag - Manglende afvanding til afløb. Forvitret beton i tagplade, bygning B - risiko for rust i armering med evt. styrkesvigt til følge.*

Konklusion:
Tag skal renoveres med nyt tagpap og det forudsættes at undertag og tagkonstruktion ikke har taget skade af fugt. Kr. 120.000 + moms.

Loft skal renoveres i opholdsstue kr. 15.000 + moms.

Det anbefales at i forbindelse med nyt tagpap, bør tag efterisoleres således at tagkonstruktion bliver energirigtig efter gældende regler. Der er en forbedring og er ikke prissat."

6. 72.916

Af selskabets skrivelse af 29/2 2008 til nævnet fremgår bl.a.:

"I. og arkitekten oplyser, at taget er totalt nedslidt og bør skiftes. På baggrund af oplysningerne i sagen er det vores vurdering, at taget har udløbet dets sædvanlige levetid. Udløb af konstruktioners og bygningsdeles sædvanlige levetid er undtaget for forsikringsdækning i medfør af forsikringsbetingelsernes afsnit 4.7. Vi har imidlertid valgt at se velvilligt på sagen, og kan derfor på baggrund af en konkret vurdering baseret på oplysningerne i tilstandsrapporten, oplysningerne fra I. og arkitekten, tagets alder, tagets udseende på besigtigelsestidspunktet samt forventet sædvanlig levetid på tagbelægningen oplyse, at vi dækker 20 % af prisen på udskiftningen af tagbelægningen.

Der er ikke foretaget destruktive indgreb i konstruktionen. Hvis der i forbindelse med udbedringen konstateres følgeskader, vil disse være dækket 100 %, hvis der er tale om reparationer. Hvis der er tale om udskiftning af hele bygningsdele, forbeholder vi os ret til at foretage afskrivning med henvisning til forsikringsbetingelsernes afsnit 9.1. Vi beder vores kunder om at kontakte taksator E.L., når der er blevet åbnet op for tagkonstruktionen med henblik på en besigtigelse af eventuelle følgeskader.

Vi har modtaget et tilbud fra I. dateret den 4. januar 2007 på udskiftning af tagbelægningen. Tilbudet lyder på 99.900 kroner eksklusiv moms. I. har i deres e-mail af 8. februar 2008 oplyst, at der kommer en merpris på 19.500 kroner eksklusiv moms oveni tilbudsprisen. Det er prisen på skadestidspunktet, der er afgørende for erstatningen. Da de nye oplysninger først er tilgået os på nuværende tidspunkt, mener vi ikke, at vi kan lægges den sene afgørelse til last. Vi har dog valgt at se velvilligt på sagen, og anerkender derfor merprisen på 19.500 kroner. Det samlede tilbud lyder således på 119.400 kroner eksklusiv moms, hvilket svarer til 149.250 kroner inklusiv moms. Vores andel udgør efter fradrag for slid og ælde og selvrisiko 13.880 kroner.

Følgeskaden på loftet er ifølge arkitekten steget til 15.000 kroner, hvilket er 5.000 kroner mere end vores taksators oprindelige estimat. Vi kan også acceptere denne prisstigning. Vi beder dog om at få et tilbud på arbejdet, som skal godkendes af os, før arbejdet kan sættes i gang. Dette skyldes, at vi skal godkende pris, omfang og udbedringsmetode.

Vores kunde har som dokumentation indsendt en udtalelse fra I. samt fra arkitekt B.L. Undersøgelsesudgifter påhviler som udgangspunkt vores kunde, fordi hun har bevisbyrden. Fordi udtalelserne har vist, at der er tale om et forhold, der ikke kan repareres, er vi villige til at betale for rimelige udgifter forbundet med undersøgelserne. Vi beder derfor vores kunde om at sende dokumentation for dette til os."

Hertil har klageren i skrivelse af 11/3 2008 til nævnet bl.a. anført:

"Det forholder sig imidlertid sådan - som tidligere beskrevet - at vi i tilstandsrapporten er oplyst om at:

- Huset er totalrenoveret
- Taget er beskrevet som K1 (kosmetisk skade)

Vi må derfor henføre til 4.1. i forsikringsbetingelserne:

'Forsikringen dækker ikke 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.'

Vi mener således, at tilstandsrapporten er misvisende og at taget er forkert beskrevet. Man burde ud fra tilstandsrapporten have kunnet læse, at taget stod til øjeblikkelig udskiftning - det burde have været karakteriseret ved K3. I stedet kunne vi læse i tilstandsrapporten, at huset var totalrenoveret med en kosmetisk K1 på taget. Der er ikke noget i denne beskrivelse, der burde have givet os en anelse om, at taget skulle skiftes straks. Tværtimod mener vi, at man med rimelighed kan forstå beskrivelsen sådan, at taget er i god stand.

Vi kan derfor kun fastholde, at vi forventer, at TrygVesta betaler såvel

- udskiftning af tagpap-belægning
- reparationer svarende til, hvad der måtte være sket af skade på bærende konstruktioner
- erstatning svarende til de indvendige skader på loft
- udgifter til ekspertudtalelse krævet af TrygVesta.

Tagpap-udskiftning koster iflg. tilbud	119.900 kr. + moms
Eventuelle skader på bærende konstruktioner efter nedsivning af vand	????
Renovering af loft skønnet til	15.000 kr. + moms
Derudover rapport ønsket af TrygVestas udført af sagkyndig B.L.	5.520,00 kr. inkl. moms

TrygVesta skriver flere gange, at de vælger at 'se velvilligt på sagen' og tilbyder at betale en lille procentdel af omkostningerne til tagpappets udskiftning. Vi mener ikke, det skal komme an på 'velvillighed', men at TrygVesta bør leve op til forsikringsbetingelserne og refundere os vores uforudsete udgifter."

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 25/3 2008 til nævnet bl.a. bemærket:

"Vi skal herudover gøre opmærksom på, at vi i brevet af 29. februar 2008 har tilbudt at betale rimelige udgifter forbundet med udtalelserne, samt at vi afventer dokumentation for dette. Vi stiller os derfor uforstående overfor, at vores kunde fortsat klager over dette.

Vedrørende udbedring og følgeskader beder vi fortsat vores kunde indhente tilbud på følgeskaderne, samt kontakte vores taksator E.L., hvis der viser sig at være tale om skader i de underliggende konstruktioner."

Hertil har klageren i skrivelse af 8/4 2008 bl.a. anført:

"Vi undrer os over, at TrygVesta på intet tidspunkt forholder sig til oplysningen i tilstandsrapporten om, at huset er beskrevet som totalrenoveret og at TrygVesta stadig mener, at vi på trods af ovenstående burde have vidst, at taget var gammelt og udslidt og derfor skulle udskiftes!"

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvad dækker Ejerskifteforsikringen?**
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.
...
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.
...
4.6
Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen.
...
9. Hvorledes beregnes erstatningen?

9.1 Ejerskifteforsikringen
...
Erstatningen beregnes som nyværdierstatning og fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadedagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted.

Er det skaderamte på grund af slid og ælde forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdien, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse."

Nævnet har fået forelagt de fremsendte fotografier.

Nævnet udtaler:

I tilstandsrapporten er anført, at tagpapbelægningen er med lunker og dampbuler og at der er begyndende nedslidning med revnedannelser. Efter nævnets opfattelse kunne klageren herefter ikke med føje antage, at taget havde en nyere tagpapbelægning.

Selskabet har accepteret at erstatte 20 % af udgifterne til udskiftning af tagpappet samt udgifterne til reparation af den følgeskade, der er konstateret som følge af det utætte tag. Videre har selskabet accepteret at erstatte rimelige udgifter i forbindelse med udarbejdelse af udtalelser fra henholdsvis I. Entreprise af 8/2 2008 og fra B. & L. v/arkitekt M.M.A., B..L. af 10/2 2008. Endelig bemærker nævnet, at selskabet har bedt klageren tage kontakt til selskabets taksator, hvis det viser sig, at de underliggende konstruktioner er skadet.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke er grundlag for at kritisere selskabets afgørelse.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann