811/09

Den 19. januar 2009 blev i sag nr. 73.963:

xxxxx xxxxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxx

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 behandling af anmeldte forhold vedrørende skjult konstruktionsfejl og vandindtrængning ved karnap med overliggende altan samt vandindtrængning ved hoveddør.

Selskabet har henvist til, at det har behandlet sagen i overensstemmelse med de gældende forsikringsbetingelser.

Ejendommen blev i november 2006 købt af klageren med aftalt overtagelsesdag den 18/12 2006. Ejerskifteforsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport af 24/7 2006, hvoraf det bl.a. fremgår, at beboelsesbygningen (bygning A) er opført i 2002.

Den 22/1 2007 anmeldte klageren til selskabet, at der i ejendommen trængte vand ind via karnap både på første sal og i stueetagen.

Ved skrivelse af 31/1 2007 anmodede selskabet klageren om at fremsende yderligere oplysninger/materiale til brug for sagens behandling.

Den 7/3 2007 modtog selskabet de ønskede oplysninger, herunder en beskrivelse af forholdet fra murer og tømrer V.P. Af den vedlagte beskrivelse, der er dateret 2/3 2007, fremgår:

"Efter besigtigelse på ejendommen ultimo januar 2oo7 er konstateret følgende:

Vandindtrængning gennem loft i spisestue, sker fra karnap 1. sal, hvor der er beliggende terrasse med udgang fra fællesrum 1. sal. Karnappens gulv består af trykimp. træfelter ca. 6o x 6o cm. som er aftagelige.
Terrassen er udført med fladt tag afsluttet med tagpap og afløb i karnappens hjørne.
Efter afmontage af en del af gulvfelterne konstateredes blank vand på pappen foran terrassedøren, hvilket medfører konstant vandpres på ydervæg / dør og forårsager vandindtrængning i loftskonstruktion. Endvidere er bundstykke angrebet af hvid tømmersvamp.
Fald på terrassegulv er udført utilstrækkeligt. Fald skal være min. 1 : 40 eller 2,5 cm. pr. meter. Dette er ikke tilfældet, da der står blank vand på taget. Se i øvrigt vedlagte fotos.

For at konstatere disse fejl-mangler var det nødvendigt at fjerne trægulvet.
Til afhjælpning af mangler/udbedring foreslåes:

Optagning resterende trægulv.
Afmontering af inddækninger/rækværk.
Optagning eksist. paptag-finerplader og defekt isolering.
Opskalkning med korrekt fald til afløb.
Montering af nye finerplader og tagpap.og isolering.
Tætning af ydervæg/bundstykke for vandindtrængning.
Udskiftning svampangrebne bundstykke-karme. Udskiftning misfarvede loftsbryder.
Nye zinkinddækninger og genmontage rækværk.

Bygningen er ca. 4 år gammel.

Overslagspris for udbedringer kr. excl. moms 55.000,00."

På ovennævnte beskrivelse fra murer og tømrer V.P. havde klageren med håndskrift anført: ”Det skal bemærkes, at det regner også ind af dør på 1. sal”.

Ejendommen blev den 28/3 2007 besigtiget af selskabets bygningstaksator, der på baggrund heraf udfærdigede intern besigtigelsesrapport. Af denne rapport, der er dateret 11/4 2007, fremgår bl.a.:

"**3.** Kan der konstateres skade eller nærliggende risiko for skade?
Ja
4. Beskriv skaden og årsagen til skaden?
Dørparti i kvist 1. sal ud til terrasse, (terrassen er træfliser på taget af karnap i stueetagen), dørpartiet (dobbelt dørparti) er lavet af lokal tømrermester, sidder i kvist, med et overparti over, uden udhæng (se foto,) dørpartiet er dårlig konstruktion, tætning for vand mangelfuld, samt der er ikke monteret vandnæser hverken over døren eller i bunden af døren, ligeledes er fugetætningen under døren ned mod paptaget defekt, dette bevirker at under regnvejr trænger vandet ind ved de mangelfulde tætninger, med ødelæggelse af døren til følge og

vandet kan trænge ned i loftskonstruktionen til stue nedenunder (karnap og stueloft går ud i et)
Bundstykket i døren er ødelagt af svamp, derfor ingen villaskade for svamp, men under ejeskifteforsikringen.
5. Er værdi og/eller brugbarhed af bygningen nedsat i nævneværdigt omfang, som følge af skaden?
Hvis ja, begrund svaret.
Ja- se ovennævnte
…
9. Er årsagen til skaden og/eller følgen af skaden nævnt i tilstandsrapporten?
nej
14. Var skaden eller risikoen for skaden tilstede ved købers overtagelse af ejendommen? Hvis ja, begrund svaret.
ja
Kommentarer/bemærkninger i øvrigt: *Kunden har anmeldt at taget over karnap er defekt udført forkert, hvorfor vand trænger ned i loftet i karnap. Dette er ikke årsagen til vand i loftet, med dørpartiet er årsagen.*
Der er godt nok ikke fald på paptaget, men der er ingen skade, vand løber i afløbet, men da der er fladt vi der stå vand på paptaget under træflisernel.
Dette forhold skal afvises, ingen skade.

I stuen mener ftag at loftet er beskadiget, af vand gennem loftet når det regner.
Der kan ses at dele af loftet tidligere har været taget ned og genopsat, det er det der kan ses på loftet i dag, der er ingen skade, nogle brædder krummer lidt, må tilskrives tidligere skade, men nedsætter ikke husets værdi og brugbarhed væsentligt, Forholdet afvises."

Ved skrivelse af 18/4 2007 til selskabet rykkede klageren for en afgørelse. Vedlagt skrivelsen fremsendte hun en udtalelse fra bygningskonsulent Aa.H., der også udarbejdede den i forbindelse med ejendomskøbet fremlagte tilstandsrapport. Af den omtalte udtalelse fremgår bl.a.:

"På foranledning af køber af ovennævnte ejendom foretog jeg den 11. april 2007 besigtigelse af skader/konstruktionsfejl i bolig.

Karnap med overliggende altan:
Fugtpletter på loft i karnap indikerede utætheder i tag/altankonstruktion over karnap. Ved besigtigelse den 24-07-06 var træriste monteret på altandæk.
Disse var nu delvis fjernet, og det kunne konstateres, at konstruktionen (pap) havde fald ind mod husets ydermur.
Ved store regnmængder ville vandet stige op over inddækning mellem tagpap og ydermur. Utætheder i inddækningen har forårsaget vandindtrængen på loft.
Jeg mener, at der er tale om skjult konstruktionsfejl og således være dækket af ejerskifteforsikringen.

Terrassedør i karnap:
Døren var tydeligvis utæt, idet der nederst på sidefalse voksede synlige svampe."

Ved skrivelse af 22/5 2007 til klageren afviste selskabet at yde forsikringsdækning for tagpaptaget samt loftet under terrassen. Derimod anerkendte selskabet, at det var for-

pligtet til at udbedre den mangelfulde tætning af døren ved terrassen på første sal. Af skrivelsen fremgår, at sidstnævnte forhold kan udbedres ved, at "der ved bundstykke laves en ordentlig inddækning, og det dobbelte dørparti under overpartiet udskiftes".

Klageren var utilfreds med afgørelsen, hvilket hun tilkendegav i skrivelse af 3/6 2007 til selskabet. I skrivelsen oplyste klageren, at hun samme dag havde indbragt sagen for Ankenævnet for Huseftersyn.

Den 29/6 2007 rettede klageren telefonisk henvendelse til selskabet og oplyste, at der nu også kom vand ind ved både hoved- og bryggersdøren.

Som led i sagens behandling ved Ankenævnet for Huseftersyn blev der den 10/8 2007 afholdt syn og skøn. Af den på baggrund heraf udfærdigede skønserklæring af 17/8 2007 fremgår bl.a.:

"

Klagepunkter:	*Der kunne konstateres følgende:*
Ad 1.----Vandindtrængning igennem loft i spisestue forårsaget af skjult konstruktionsfejl, idet der er fald ind mod husets ydermur.	Ved besigtigelse kunne der ikke umiddelbart konstateres, store fugtaftegninger på loft under utætheder ved karnap. Der var tegn på mørke loftbrædder i loftbeklædning, se billede 2. Ved besigtigelse af inddækning i overgang til terrassedør, kunne der konstateres ved pålægning af terrassetræflise, at det var vanskelig at se inddækning. Der kunne ligeledes konstateres ved fjernelse af trærist mangelfuld inddækning, udformning ikke i henhold til normale vejledninger, se billede 3. Ved besigtigelse kunne der konstateres, ingen fald mod afløb, under anbefalet i vejledninger, se billede 5 og 17.
Ad 1. Konklusion:	Skønsmanden mener, at den bygningssagkyndige kunne have beskrevet forholdende ved altan og at der vil være risiko for fugtindtrængning pga. ringe fald. Skønsmanden vurdere, at forholdet med hensyn til tætning er dårlig og afslutning under bundstykke ikke kunne konstateres af den

	bygningssagkyndige, uden af løfte en rist.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Den bygningssagkyndige burde have beskrevet forholdet og anbefalet undersøgt nærmere, idet der er erfaringer for, at karnaptage med denne konstruktionsform vil give risiko for utætheder pga. den valgte løsning og konstruktionsudformning.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms	Afsat til opretning og fald mod afløb, samt ændringer af inddækninger kr. 25.000,-.
Ad 2. --- Terrassedør i karnap på 1. sal er utæt, så der også regner ind her.	Ved besigtigelse i hjørne af terrassedør, kunne der konstateres svampeangreb og fugt, se billede 6. Ved besigtigelse kunne der ligeledes konstateres, at dørenes udformning kan give risiko for fugtindtrængning foroven og forneden, se billede 7 og 8. Ved indvendig besigtigelse på gulv kunne der konstateres, fugtpatinaaftegninger fra vand, se billede 9.
Ad 2. Konklusion:	Skønsmanden vurderer, at den bygningssagkyndige ikke havde anledning til at gøre bemærkninger om terrassedørens udformning, idet tegn på utætheder og skader under den bygningssagkyndige besigtigelse, vurderes til ikke at have været tilstede.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Ingen.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Tætningsliste ved dør og etablere fald på bundstykke anslået til kr. 6.000,-.
Ad 3.--- Vandindtrængning ved hoved- og bryggersdør.	Ved besigtigelse af hoveddør kunne der konstateres skade på bundkarm, se billede 10. Ved besigtigelse af dør ved bryggers kunne der konstateres, revnedannelser og svampeangreb, se billede 11. Bryggersdør skæv og lukker ikke tæt, se billede 12. Ved besigtigelse af dør fra køkken, kunne der konstateres revnedannelse og skadet bundstykke, se billede 14.
Ad 3. Konklusion:	Skønsmanden mener, at den bygningssagkyndige kunne have beskrevet forholdet om-

	kring revnedannelser i bundstykke i dørtræ og skader på dørtræ i tilstandsrapporten, samt utæt bryggersdør. Skønsmanden vurderer, at Fugtindtrængning vedrører fra revnedannelser i bundstykker og utætte døre (ringe kvalitet generelt).
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Den bygningssagkyndige burde have beskrevet forholdet i tilstandsrapporten med angivelsen af K1.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Afsat til opretning, tætning af bundstykker og reparationer af skader ved de 3 døre kr. 5.000,-.

Den 12/9 2007 godkendte det indklagede selskab tilbud af 29/8 2007 på udskiftning af dobbelt terrassedør på 1. sal.

Via klagerens advokat modtog selskabet efterfølgende afgørelse af 18/10 2007 fra Ankenævnet for Huseftersyn. Det fremgår af afgørelsen, at klageren fik delvis medhold. I begrundelsen herfor hedder det bl.a.:

> "2 medlemmer (M.K. og A.M., med 2 stemmer) finder, at indklagede burde have beskrevet, at der ville være risiko for fugtindtrængning ved altan på grund af ringe fald. Indklagede burde dog ikke have beskrevet dårlig tætning og afslutning under bundstykke, da dette ikke kunne konstateres af den bygningssagkyndige uden af løfte en rist. Erstatningen fastsættes til skønsmæssigt 20.000 kr.
>
> To medlemmer (F.Z. og H.N.) finder, at svampeangrebet ikke kunne konstateres på besigtigelsestidspunktet ligesom der ikke er pligt til destruktive undersøgelser.
>
> For så vidt angår revnedannelser i bundstykker og utætte døre i køkken, bryggers samt hoveddøren, finder nævnet, at indklagede ikke kan pålægges nogen erstatningspligt allerede under henvisning til, at udbedringsudgifterne falder under den mindstegrænse, nævnet anvender.
>
> Vedrørende utæt terrassedør i karnap på 1. sal, finder nævnet det ikke sandsynliggjort, at der var forhold, som burde være beskrevet på tidspunktet for indklagedes besigtigelse i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporten.
>
> Der træffes afgørelse efter stemmeflertallet."

Vedlagt afgørelsen fra Ankenævnet for Huseftersyn modtog selskabet tillige skrivelse af 22/10 2007, hvoraf det fremgår, at den bygningssagkyndige ikke vil følge afgørelsen.

Efter yderligere korrespondance/telefonsamtaler tilskrev selskabet den 8/1 2008 klagerens advokat. I denne skrivelse hedder det bl.a.:

" Følgende punkter er behandlet i skønserklæringen:

1. Vandindtrængning igennem loft i spisestue - grundet fald på tagpaptaget/altan.
2. Terrassedør i karnap på 1. sal utæt
3. Vandindtrængning ved hoved- og bryggersdør
4. Utæt carport.

Vedr. Punkt 1.

Der er ikke fremkommet nye oplysninger i skønserklæringen, der kan ændre vores stilling som meddelt i vort brev af 22. maj 2007.

Vedr. Punkt 2.
I henhold til vores brev af 22. maj 2007 har vi anerkendt dette forhold.

Jævnfør vores brev af 12. september 2007 har vi modtaget tilbud fra Murer og Tømrer V.P. af 29.08.2007 på 14.893.75 kr. inkl. moms. og vi afventer kun kopi af regning for udført arbejde.

Forsikringen er tegnet med en selvrisiko på 10.000 kr. af enhver skade.

Selvrisikobeløbet vil blive fratrukket i erstatningsudbetalinger.

Vedr. Punkt 3:

Vores taksator E.L. har den 24. september besigtiget ejendommen, idet din klient har anmeldt utætte yderdøre ved hoveddør og bryggersdør - disse går ind i huset. Endvidere utæthed ved køkkendør og dør fra karnap, som er udadgående.

På de udadgående døre er der ikke monteret vandnæse til afvisning af vand ved bundstykke.

Følgende er dækket over den tegnede ejerskifteforsikring:

Udskiftning af bryggersdør, samt udskiftning af bundstykke i hoveddør, køkkendør og karnapdør.

På karnap og køkkendør monteres yderligere vandnæse.

Tilbud for udskiftning af bundstykke i 3 døre, samt udskiftning af bryggersdør imødeses.
Forsikringen er tegnet med en selvrisiko på 10.000 kr. af enhver skade og vil blive fratrukket i erstatningsudbetalingen."

På grund af klagerens fortsatte utilfredshed med afgørelsen blev der den 18/2 2008 mellem klageren og selskabets taksator afholdt møde på ejendommen. Under dette

møde oplyste taksatoren, at der ikke var noget nyt i sagen, hvorfor den tidligere meddelte afgørelse stod ved magt.

Den 6/3 2008 tilskrev klageren sin advokat. I skrivelsen oplyste hun, at hun fortsat mente sig berettiget til at få udbedret den skjulte konstruktionsfejl. Endvidere anførte hun, at forholdene vedrørende bryggers- og hoveddøren var identiske, og at hun derfor ikke forstod, hvorfor hoveddøren ikke også skulle udskiftes.

Ved skrivelse af 7/3 2008 til klagerens advokat fastholdt selskabet den ved skrivelse af 8/1 2008 meddelte afgørelse.

Herefter blev sagen indbragt for nævnet.

Klageren har ved sin advokat over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at det er forpligtet til at dække udbedring af den skjulte konstruktionsfejl ved karnap med overliggende altan samt dække omkostninger forbundet med udskiftning af hoveddøren på grund af utæthed. Til støtte herfor har advokaten i supplerende redegørelse bilagt klageskemaet henvist til sagens akter.

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 25/6 2008 til nævnet bl.a. anført:

> "Sammenfattende finder vi ikke, at den indsendte skønserklæring sandsynliggør, at der er sket skader eller vil ske skader på ejendommen. Vi fastholder derfor, at den allerede konstaterede vandindtrængning skyldes dørpartiet, som vi har anerkendt erstatningspligten for. Så længe tagpappen er intakt, er det vores vurdering, at der ikke vil ske skader som følge af det manglende fald på tagpaptaget. Da der ikke er nogen fejl i forbindelse med oplægningen vil utætheder ved tagpappen først opstå i det øjeblik, hvor tagpappen er ved at udløbe dens sædvanlige levetid. Udskiftning af tagpap som følge af udløb af sædvanlig levetid, hører til den almindelige vedligeholdelse af en ejendom, hvorfor dette forhold ikke er dækket af ejerskifteforsikringen.
>
> Da der ikke er konstateret skader som følge af det anmeldte forhold, finder vi det ligeledes ikke sandsynliggjort, at det anmeldte forhold vil udgøre en nærliggende risiko for skade. Forholdet er derfor ikke omfattet af forsikringsbetingelsernes afsnit 3. Herudover er det ikke usædvanligt, at der vil stå vandpytter på flade tagpaptage efter regnvejr. Vi mener derfor ikke, at det forhold, at der vil kunne stå lidt vand på taget efter regnvejr, udgør et forhold, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

> På baggrund af oplysningerne i sagen fastholder vi i det hele vores afgørelse, idet vi ikke finder, at vores kunde har løftet bevisbyrden for, at der er tale om et dækningsberettiget forhold. Hvis vores kunde eller vores kundes advokat sender dokumentation, der viser, at forholdet udgør en dækningsberettiget skade, er vi naturligvis indstillet på at se på sagen igen.
>
> På det foreliggende grundlag fastholder vi imidlertid afgørelsen, og afventer nævnets afgørelse."

For så vidt angår skaden på hoveddøren har selskabet i skrivelse af 26/9 2008 til nævnet fastholdt, at den af taksatoren foreslåede reparationsløsning er tilstrækkelig. Ifølge selskabet understøttes dette af oplysningerne i skønserklæringen.

Efterfølgende har klagerens advokat i telefax af 23/10 2008 til nævnet bemærket:

> "For så vidt angår konstruktionsfejlen på tagpaptaget bemærker jeg, at det ikke kan fastslås hvorvidt vandindtrængning er sket via døren, eller fordi vandet er trukket ind over kanten på tagpappet.
>
> Det er således, at såfremt vandet trykkes ind mod muren, kan vandet trænge ind under tagpapfladen og dermed give vandskade i bygningen.
>
> Min klients tømrer har vurderet, at der er en overordentlig stor risiko for, at der vil ske vandindtrængning via tagpaptaget. Det er således ikke korrekt, som anført af forsikringsselskabet, at forholdet ikke medfører en risiko for skade på bygningen. Yderligere har den sagkyndige, der udarbejdede tilstandsrapporten selv erklæret i den tidligere fremsendte erklæring, at han burde have nævnt forholdet i tilstandsrapporten. Klarere indikation af, at der er en skade på bygningen, som bør dækkes af ejerskifteforsikringen, kan næppe findes.
>
> Det er således heller ikke korrekt, at det kræver destruktive indgreb for at konstatere fejlen Alene ved at konstatere ved et vaterpas, om der er fald på taget, kunne fejlen være konstateret.
>
> Jeg henholder mig i øvrigt til bemærkningerne fra ankenævnet for huseftersyn og således deres konklusion, nemlig at forholdet burde være medtaget i tilstandsrapporten, idet der er tale om en skade/fejlkonstruktion af bygningen.
>
> Endelig for så vidt angår tagpaptaget bemærkes det, at min klient ved et efterfølgende salg af ejendommen, vil være nødsaget til at gøre opmærksom på problemet, og at dette uden tvivl vi! medføre en prisnedsættelse.
>
> For så vidt angår problemstillingen med udskiftning af hoveddør samt vandindtrængning i øvrigt, henvises der til det allerede anførte."

Nævnet har fået forelagt de fotos, der er vedlagt sagen.

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, revnedannelser, 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 vedligeholdelsesarbejder 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 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.

4.2
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 det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. afsnit 3."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder - ligesom Ankenævnet for Huseftersyn - at måtte lægge til grund, at den bygningssagkyndige burde have undersøgt eller anbefalet, at forholdet med altanens fald og inddækninger blev undersøgt nærmere. Efter nævnets opfattelse indebærer det manglende fald, at der er nærliggende risiko for, at vandet kan løbe over og bag om inddækningerne. Nævnet finder derfor, at selskabets skal bekoste nye inddækninger, hvor der er risiko for, at dette kan ske. Derimod finder nævnet ikke anledning til at pålægge selskabet at ændre faldet på altanens tag, da risikoen for skader som følge af det utilstrækkelige fald skønnes elimineret ved ændring af inddækninger.

De øvrige forhold finder nævnet ikke anledning til at kritisere.

11. 73.963

Derfor

b e s t e m m e s :

_____

Selskabet, TrygVesta Forsikring A/S, skal bekoste ændringer i altanens inddækninger, således at vandet ikke kan løbe over og bag om inddækningerne.

Marianne Højgaard Pedersen