819/09

Den 11. maj 2009 blev i sag nr. 74.760:

xxxx xxxxx
xxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

TrygVesta Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i TrygVesta, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldte skader på ejendommens tag og følgeskader i form af vandskader.

Selskabet har afvist forsikringsdækning med henvisning til, at skaderne på ejendommens tagpaptag ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten og dermed er undtaget forsikringens dækningsområde.

Ejendommen er opført i 1936, og klageren overtog ejendommen den 1/6 2005 på baggrund af tilstandsrapport udfærdiget den 7/2 2005.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**

I forhold til alder og bygningstype må huset betegnes som værende af almindelig standard med behov for naturlig vedligeholdelse. Der er alvorlige bemærkninger til udv. trapper, læmure, facadebeklædninger, vinduer, døre, sålbænke termoruder, tagdækning, udv, træværk samt vådrum.

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**

8. Tagkonstruktion

8.1 Tagbelægning/rygning	K1	Tagpapdækning er generelt flere steder repareret og løbende vedligeholdt med strimler langs sternkanter og ved skorstensinddækning. Tagpappet virker enkelte steder en lille smule nedslidt og der må forventes restlevetid 5-10 år må påregnes.
	K3	Revnedannelse i tagpapbelægning, ses især ved overgang mellem afdækning på opragende murkrone og papdækning på den højeste del af taget. Defekter og mangler flere steder på paptag. Reparationsstrimler er mange steder blæst af. Endvidere smådefekter ved paptagets overgang til plastpladetag over del af entrebygning. Note: Skaden er opstået i forbindelse med stormen den 08.01.05. og vil blive udbedret af forsikring.
8.5 Udvendigt træværk ved tag	K2	Partiel råd i del af hvidmalet stembeklædning, ses især i udadgående hjørne mod sydøst.

…"

Klagerens advokat har i bilag til klageskemaet bl.a. anført:

"Af tilstandsrapporten fremgik det ved overtagelsen, at tagpappet enkelte steder virkede en smule nedslidt og i forlængelse af en K1'er, at taget havde en forventet restlevetid på 5-10 år. I øvrigt nævner tilstandsrapporten også en K3'er om revnedannelse især ved overgangen mellem afdækning og opragende murkrone og ved papdækning på den højeste del af taget. Denne K3'er stammede imidlertid fra en stormskade og blev udbedret via sælgers forsikring inden overtagelsen.

I efteråret 2006 begyndte der at trænge vand ind fra taget, først i badeværelset og dernæst i samtlige værelser.

Sagen blev anmeldt til købers ejerskifteforsikring (TRYG), idet det bl.a. var anført at taget var i en væsentlig dårligere vedligeholdelses stand, end tilstandsrapporten giver udtryk for.

TRYG forlangte en sagkyndigs udtalelser om tagets stand, hvorfor Phønix Tag blev antaget. Phønix Tag udtalte at hele taget skulle udskiftes.

TRYG sendte herefter en egen konsulent ud til ejendommen for at udarbejde en intern rapport. Ud fra denne konkluderede TRYG således, at tilstandsrapporten ikke var åbenbart forkert og der som følge heraf ikke var dækning for skaden via ejerskifteforsikringen.

Påstande: Der påstås at arbejdet i henhold til den nævnte K3'er er udført og denne derved er bortfaldet. K3'eren kan derfor ikke danne grundlag for forsikringsselskabets afgørelse.

TRYG tilpligtes at anerkende, at forholdet omkring taget og tagbelægningen har været klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. TRYG tilpligtes at anerkende, at forholdet omkring taget og tagbelægningen er dækket under ejerskifteforsikringen hos TRYG."

Ved skrivelse af 25/11 2008 til nævnet har selskabet hertil bemærket:

"Den 27. december 2006, hvilket er cirka 1½ år efter vores kundes overtagelse af ejendommen modtager vi en anmeldelse om utætheder ved tagbelægningen. Vores kunde oplyser under telefonsamtalen, at det muligvis kan skyldes en dårlig reparation af taget.

Vores kunde har sendt en udtalelse fra P.T. dateret den 18. januar 2007, hvoraf det fremgår, at taget trænger til en grundig renovering. Flere steder er der forsøgt reparation med strimlinger og smøring. P.T. vurderer, at det ikke er fagfolk, der har udført reparationen af taget. Der er samtidig afgivet en tilbudspris på 118.500 kroner eksklusiv moms. Tilbudet indebærer en udskiftning af tagpap, inddækninger, ovenlysvinduer, taghætter med videre.

Vores kundes tag bliver besigtiget af taksator T.M. fra C.L.L.H. Ved besigtigelsen kan det konstateres, at der er lokale reparationer, revner, vandsamlinger og generel mangelfuld vedligeholdelse af tagbelægningen. Specielt ses dette ved inddækninger, opragende murkroner, ovenlys og nedløb. Der er manglende fald på taget.

Taksator vurderer, at taget er minimum 20 år gammelt, men anfører i taksatorrapporten at alderen nærmere er 30 år.

Indvendigt i beboelsen kunne der konstateres revner, afskallet maling og løs puds i gavlværelse og børneværelse mod haven i overgangen mellem loft og væg. Herudover kunne der ses en mørk plamage i stuen i loftshjørnet over reolen mod ydervæggen.

På badeværelset sås revner, afskallet maling, løs puds samt mørke plamager på væg og loft flere steder specielt i området omkring ventilationsristen monteret i ydervæggen ved loftshjørnet over brusenichen.

Taksator oplyser, at skaderne indvendigt i beboelsen primært vurderes at skyldes vandindtrængning ned i beboelsen fra utætheder ved tagpapbelægningen. Taksator oplyser endvidere, at der eventuelt kan være tale om en kuldebro og mangelfuld ventilation.

Kuldebroer er ikke usædvanligt forekommende for en ejendom opført i 1936. Såfremt der er tale om en kuldebro finder vi det således ikke sandsynliggjort, at vores kundes ejendom afviger fra tilsvarende intakte ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Vi mener, at skadeårsagen skal findes i utæthederne ved tagpapbelægningen. Tvisten drejer sig i den forbindelse om, hvorvidt tagpapbelægningen er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten.
…
Vi har noteret os advokatens anbringende om, at forholdet nævnt under punkt 8.1. med karakteren K3 er udbedret. Taksator har noteret, at K3-karakteren omhandler det anmeldte forhold. Vi har endvidere ikke modtaget dokumentation for, at der skulle være sket udbedring af dette. Det, som taksator kunne konstatere ved besigtigelsen, svarer til det, som står anført i tilstandsrapporten og i beskrivelsen fra P.T. Der er givet karakteren K3, der beskriver en kri-

tisk skade, der bevirker, at bygningsdelens funktion svigter indenfor overskuelig tid, hvis ikke der sker udbedring. Svigtet risikerer at medføre skade på andre bygningsdele.

Udover ovennævnte forhold har den byggesagkyndige beskrevet flere fejl og mangler ved taget under punkt 8.1. med karakteren K1. Karakteren K1 er ikke en kosmetisk skade som anført af advokaten. Kosmetiske skader får karakteren KO i tilstandsrapporten. Karakteren K1 beskriver en mindre alvorlig skade, der ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

Når den byggesagkyndige giver karakter i forbindelse med huseftersynet, skal han give denne ud fra en sammenligning med en tilsvarende intakt bygning af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Vores taksator oplyser, at tagets tilstand ikke afviger fra, hvad der normalt kan forventes af en tilsvarende tagbelægning på 20-30 år. En tagpapbelægning af denne alder er sædvanligvis ved at have udløbet dens levetid.

Herudover er karakteren K1 givet i februar 2005, hvilket er 1 år og 10 måneder før anmeldelsen af forholdet til ejerskifteforsikringen. Taksator oplyser, at der ikke ses tegn på at være udført løbende reparationer eller vedligeholdelse af tagbelægningen i vores kundes ejertid. Hvis ikke der sker udbedring af et forhold, vil en K1 over tid kunne udvikle sig til både en K2 og en K3.

På baggrund af den meget uddybende beskrivelse af tagets tilstand som vores kunde har fået via oplysningerne i tilstandsrapporten fastholder vi, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Det er naturligvis beklageligt, at vores kunde har fået oplyst en restlevetid på 5-10 år i tilstandsrapporten. Vi mener imidlertid, at restlevetiden er betinget af, at der sker udbedring af de skader, som er omtalt i tilstandsrapporten. Fordi der ikke er sket udbedring og løbende vedligeholdelse af taget siden vores kundes overtagelse af ejendommen vurderer vi, at restlevetiden er blevet forkortet. Vi mener derfor ikke, at angivelsen af restlevetid med 5-10 år kan bevirke at forholdet er forkert beskrevet.

På baggrund af oplysningerne fastholder vi, at skaden er undtaget for dækning i medfør af forsikringsbetingelsernes afsnit 4.1, fordi forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Følgeskaderne kunne være undgået ved løbende vedligeholdelse af tagpappet og udbedring af de skader, som er omtalt i tilstandsrapporten. På baggrund heraf og det forhold, at der er forløbet 1 år og 10 måneder siden udarbejdelsen af tilstandsrapporten, er det vores vurdering, at vi ligeledes er berettiget til at afvise følgeskaderne. Vi beder i den forbindelse ligeledes nævnet bemærke, at der er flere bemærkninger til yder- og indervægge under punkt 3 i tilstandsrapporten, herunder om revnedannelser og mørke aftegninger.

Såfremt nævnet måtte vurdere, at vores kunde er berettiget til en udskiftning af taget beder vi nævnet bemærke, at der er tale om et 20-30 år gammelt tagpap, der har udløbet dets forventede levetid, og som er præget af manglende vedligeholdelse. Vi forbeholder os derfor ret til at gøre afskrivning gældende med henvisning til forsikringsbetingelsernes afsnit 9.1. Herunder beder vi ligeledes nævnet bemærke, at vores kunde opnår en væsentlig forbedring set i forhold til tagets tilstand på overtagelsestidspunktet, såfremt han får en helt ny tagbelægning, nye inddækninger, ovenlys, taghætter med videre.
…"

5. 74.760

Af tilbud på udbedring af tagskaden fra P.T. af 18/1 2007 fremgår bl.a.:

"Efter besigtigelse på taget, må vi konstatere at det trænger til en grundig renovering. Flere steder på taget er det forsøgt repareret med strimlinger og smøring.

Efter vores vurdering er dette ikke udført af fagfolk.
…"

Af besigtigelsesrapport af 12/3 2007 (intern rapport) fremgår bl.a.:

"**1. Utæt tag.**

Vurdering i forhold til ejerskifteforsikringen
Ved vores besigtigelse kunne der konstateres tegn på lokale reparationer, revner, vandsamlinger og en generel mangelfuld vedligeholdelse af tagpapbelægningen og specielt ved inddækninger, opragende murkroner, ovenlys og nedløb.

Den nuværende/oprindelige alder på tagpapbelægningen kunne ikke fastslås med sikkerhed men vurderes at være minimum 20 år og nok nærmere 30 år.

Jf. vores besigtigelse og levetidstabellerne fra Forsikring og Pension vurderes det aktuelle flade built-up tagpaptag som mangelfuld vedligeholdt og som udsat miljø bl.a. pga. manglende tagfald og vandsamlinger.

De påpegede og anmeldte skader indvendig i beboelse vurderes primært, at skyldes vandindtrængning ned i beboelsen fra utætheder i tagpapbelægningen, eventuelt i kombination med kuldebro og mangelfuld ventilation.

Tilstandsrapporten er fra d. 7. februar 2005 og der vurderes ikke at være udført nævneværdige reparationer eller vedligeholdelse af tag og/eller på tagpapbelægningen siden da. Ligeledes skønnes de indvendige følgeskader i beboelsen i form af 'skimmellignende' plamager, løs- og afskallet maling og puds, at være opstået efter overtagelsen.

Forholdet vurderes ikke at være dækket med henvisning til pkt. 4.1 - hvor forhold som på korrekt og fyldestgørende vis er beskrevet i tilstandsrapporten ikke er dækket.

Ydermere vurderes forholdet og følgeskaderne ikke at være dækket med henvisning til betingelserne pkt. 3 - idet tagpapbelægningen svarer til tagpaptage på tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig vedligeholdelsesstand og, at de indvendige følgeskader som i dag kan konstateres sandsynligvis ikke var til stede ved overtagelsen men er kommet siden hen, primært som følge af den mangelfulde vedligeholdelse.
…"

I forsikringsbetingelserne hedder det 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 særligt 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 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.
…
4.5
Forhold, som sikrede enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, samt forhold, som er dækket af en anden forsikring.

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.

4.7
Forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid.

4.8
Følgeskader, der er forårsaget af forhold, som sikrede på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten burde have udbedret, hvis følgeskaden i så fald ikke var opstået.
…
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 udtaler:
Når henses til besigtigelsesrapporten af 12/3 2007 og det af klageren fremlagte tilbud på reparation af taget af 18/1 2007, finder nævnet at klageren ikke har godtgjort, at K3 skaderne er udbedret i nødvendigt omfang.
Nævnet bemærker endvidere, at tagpapdækningen i øvrigt har fået karakteren K1, og at det af besigtigelsesrapporten af 12/3 2007 tillige fremgår, at der ikke er sket løbende vedligeholdelse af tagpaptaget.

På denne baggrund finder nævnet efter sin gennemgang af sagen ikke grundlag for at antage, at de konstaterede skader på tagpaptaget er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse, der findes at være i overensstemmelse med de ovenfor gengivne forsikringsbetingelser.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann