846/10

Den 14. juni 2010 blev i sag nr. 76.865:

xxxxxx xxxx xxxxx
xxxxxx xxxxx x
xxxx xxxxxxxx

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 tegnet ejerskifteforsikring med ekstrasikring i TrygVesta Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at dække omkostninger forbundet med udskiftning af taget på garage/udhus pga. lav taghældning samt omlægning af isoleringen i tagkonstruktionen. Klagen vedrører alene garagen/udhuset (bygning B).

Selskabet henviser til, at der ikke i forsikringsbetingelsernes forstand foreligger dækningsberettigende skader.

Ejendommen, der er et enfamilieshus, blev overtaget af klageren den 1/10 2007. Ejerskifteforsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport dateret 12/7 2007. Det fremgår af tilstandsrapporten, at beboelsesbygningen (bygning A) er opført i 1970, og at garagen/udhuset (bygning B) er opført i 1993. Af tilstandsrapporten fremgår desuden bl.a. følgende:

"**Bemærkninger**

	Ja	Nej	Bygning
1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige? Udhus/værksted var aflåst ved besigtigelsen og er derfor ikke besigtiget.	☒	☐	B

Registrering af bygningens tilstand

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

B Garage/udhus

…

4. Vinduer og døre

4.1 Døre	K2	Der mangler garageport og udvendig dør i garage.

…

8. Tagkonstruktion

8. Ingen bemærkninger

…

Karakterer:

IB: Ingen bemærkninger	K3:	Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele.
K0: Kosmetiske skader		
K1: Mindre alvorlige skader		
K2: Alvorlig skader.		

Sælgers oplysninger om ejendommen

…

		Ja	Nej	Ved Ikke
0.	**Generelle oplysninger**			
0.1	Hvor mange år har du boet i huset? **18 år**			
…				
0.4	Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger i din ejertid? Hvis ja, hvilke og hvornår? **Garage - udhus**	☒	☐	☐
0.5	Er bygninger eller dele af bygninger udført som selvbyg eller medbyg? Hvis ja, hvilke dele af bygningerne? **Garage/udhus**	☒	☐	☐

…

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

	Bygn.:	**Uddybende oplysninger:**
8. Tagkonstruktion		
…		
Ensidigt fald	B	
Bjælkespær	B	
Tagbelægning - Fiberarmerede bølgeplader	B"	

Forholdet vedrørende taget på garagen/udhuset blev anmeldt til selskabet den 7/11 2008.

Den 21/11 2008 blev ejendommen besigtiget af selskabets taksator, som herefter fremsendte skrivelse af 28/11 2008 til klageren. Af denne skrivelse fremgår bl.a.:

"**Følgende forhold er anmeldt:**

…
Litra B. Garage/udhus.

I tilstandsrapporten side 6. under Bemærkninger er anført Udhus/værksted var ved besigtigelsen aflåst og er derfor ikke besigtiget, hvorfor indvendige forhold ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Ved besigtigelsen kunne konstateres at der i garage er påbegyndt en efterisolering af tagkonstruktion, der ikke tidligere har været isoleret.

Der er ikke ved besigtigelsen konstateret synlige tegn på fugtskader, hverken i garage eller udhus. Ejerskifteforsikringen kan ikke på det foreliggende grundlag tilbyde dækning for dette forhold, idet forholdet er undtaget i tilstandsrapporten og konstruktionen ændret efter overtagelse.

Denne ændring medfører en øget risiko for fugtskader i konstruktionen."

Ved e-mail af 24/2 2009 udtrykte klageren utilfredshed med selskabets afgørelse og anmodede om en fornyet vurdering. Klageren argumenterede for, at forholdet måtte være dækket over ejerskifteforsikringen, idet et tag bestående af bølgeeternit type B6 ikke efter producentens forskrifter må lægges med en taghældning på under 14 grader. Endvidere oplyste klageren ved samme lejlighed, at taget var utæt, ligesom han mente, at der var stor risiko for skade i forbindelse med frost.

Af taksatorens skrivelse af 9/3 2009 til klageren fremgår bl.a.:

"Vedr. Garagebygningen.

Vi bekræfter modtagelsen af din mail dateret den 24. februar d.å. hvor du ønsker, at vores afgørelse bliver revurderet.

Jeg har som meddelt været på Teknisk Forvaltning i G. kommune og kikket byggesagen igennem vedr. garage/udhusbygningen.

Den omtalte garagebygning er opført/ombygget i 1993 og ved min besigtigelse den 28. november 2008 var der ingen synlige tegn på fugtskader i konstruktionen.

Ejerskifteforsikringen dækker som tidligere meddelt ikke omkostninger til lovliggørelse herunder udgifter i forbindelse med, at tagmateriale ikke er blevet oplagt i overensstemmelse med gældende foreskrifter.
…
I har efter overtagelsen af ejendommen valgt, at ændre konstruktionen/anvendelsen, idet fyret er flyttet ud i denne bygning og der er påbegyndt en efterisolering og der er nu monteret port og dør/vinduer i bygningen, og bygningens anvendelse er således ændret.

Forhold der er ændret efter overtagelsen er ikke omfattet af ejerskifteforsikringen.

> I tilstandsrapporten vedr. garage er anført at bygningen er uden døre og vinduer, tagkonstruktionen uisoleret, hvorfor der således ikke er nærliggende risiko for skader selv om taghældningen er under den af producenten anbefalede.
>
> Jeg har som aftalt fremsendt sagen til vores skadeafdeling for revurdering, hvorefter du vil hører nærmere."

I skrivelse af 31/3 2009 fra selskabets skadeafdeling til klageren hedder det bl.a.:

> "Ejerskifteforsikringen tager udgangspunkt i garagens funktion ved jeres overtagelse. Ved jeres overtagelse fungerede garagen som en sekundær bygning. Efter jeres overtagelse vælger I at ændre konstruktionen ved at efterisolere og montere port, døre/vinduer.
>
> Ved vores taksators besigtigelse den 21. november 2008 kunne der ikke konstateres synlige tegn på skader som følge af den lave taghældning. Problemet med taghældningen opstår således først, da I vælger at ændre garagens konstruktion bl.a. i form af isolering.
>
> Det er vores vurdering, at der ikke var skade eller nærliggende risiko for skade på garagen, sådan som den fremstod ved jeres overtagelse.
>
> På baggrund heraf kan vi ikke dække det anmeldte forhold omkring garagen jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 3 og 4 pkt. 4.2."

Klageren var utilfreds med afgørelsen, hvorfor han rettede henvendelse til advokat, som fremsendte skrivelse af 13/7 2009 til selskabet. Af denne skrivelse fremgår bl.a.:

> "Jeg skal oplyse, at jeg deler min klients opfattelse af sagen.
>
> Den bygningssagkyndige A.D.M. har pådraget sig et ansvar ved ikke i tilstandsrapporten at have anført, at taget på garagen/udhuset er opført med en hældning, der ikke opfylder anvisninger for de anvendte tagplader. Det er her helt uden betydning, om den bygningssagkyndige har kunnet besigtige garagen/udhuset indvendigt, idet tagets hældning kan konstateres udefra. Også det forhold at min klient efterfølgende er påbegyndt isolering af bygningen er helt uden betydning, idet det ikke er isoleringen, der bevirker, at taget ikke er lagt efter forskrifterne.
>
> Jeg hører derfor gerne, om De har forsikret den bygningssagkyndige, idet jeg i benægtende fald vil rette henvendelse direkte til den bygningssagkyndige.
>
> Med hensyn til taget på garagen/udhuset er jeg ikke i tvivl om, at den for lille taghældning medfører en alvorlig skaderisiko, og at ejerskifteforsikringen skal dække denne. Der er ikke tale om, at den anviste hældningsgrad er fraveget med få grader. Forholdet er, at der faktisk slet ikke er hældning på taget."

Efter fornyet gennemgang af sagen fastholdt selskabet afslaget på forsikringsdækning, hvilket blev meddelt klagerens advokat ved skrivelse af 22/7 2009.

Efterfølgende blev sagen indbragt for nævnet.

Af klageskemaet, der er underskrevet af klageren den 8/9 2009, fremgår:

"Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen.

Garage/udhus omfattet af tegnet ejerskifteforsikring er opført uden taghældning og opfylder derved ikke anvisningerne for tagpladerne.
Isolering på loft er oplagt uden manglende udluftning. Begge forhold medfører en nærliggende risiko for skade.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet?
Betaling af nyt tag og omlægning af isolering, ca. kr. 100.000,-"

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor i skrivelse af 2/11 2009 bl.a. anført:

"Vores taksator har ikke ved sin besigtigelse konstateret utætheder i taget, ligesom vores kunde ved besigtigelsen svarede benægtende på spørgsmålet om, hvorvidt der var konstateret utætheder i forbindelse med nedbør. Såfremt der efterfølgende er konstateret utætheder, som oplyst af vores kunde, må vi fastholde, at disse er opstået efter overtagelsen 1. oktober 2007, hvorfor forholdet allerede af denne grund ikke er dækket af forsikringen. Vores taksator har oplyst, at bølgeeternitpladerne ved besigtigelsen havde et aldersvarende udseende og var således ikke mere nedbrudte end forventelig for tagplader af pågældende type og alder.

Vi må med baggrund i ovenstående fastholde, at vi ikke kan give dækning til det anmeldte forhold omkring taghældningen på garagen/udhuset. Vi skal i denne forbindelse fremhæve forsikringsbetingelsernes pkt. 4.2, hvorefter ejerskifteforsikringen ikke dækker bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende 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."

Hertil har klagerens advokat i skrivelse af 13/1 2010 til nævnet bemærket:

"Det er korrekt, at ejendommen er overtaget den 1. oktober 2007, men garagen/udhuset er først taget i brug i sommeren 2008. Det har derfor ikke været muligt for min klient at konstatere skaden tidligere og i øvrigt sker vandindtrængen, når vinden er i en bestemt vindretning.

Kun en mindre del af garage/udhuset var aflåst. Da der ikke er port i garagen, var hele garagen tilgængelig og da det er den samme tagkonstruktion i såvel udhus og garage (samme bygning), kan TrygVesta ikke påberåbe sig at bygningen ikke var tilgængelig.

Det er over 1 år siden taksator S.E.K. var på ejendommen. Der er tydelige skader i dag.

Isoleringen af taget er uden betydning for sagen, idet man selvfølgelig kan kræve, at et tag er tæt. Tryg Vestas bemærkninger om, at bygningen ikke tog skade, hvis den ikke var isoleret, er uden relevans.

Det fastholdes at ejerskifteforsikringen dækker udskiftning af taget, idet den medfører en væsentlig risiko for, at der sker (er sket) skade på bygningen.

At der er sat port i garagen ændrer ikke benyttelsen af garagen. Garagen er i øvrigt konstrueret til, at der skulle være port isat og således fremgår det da også direkte af tilstandsrapporten, at garageport og udvendig dør mangler.

Klagen fastholdes i sin helhed."

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

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**2 Hvad er omfattet af forsikringen**
Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det fremgår af tilstandsrapporten, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige.

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.

Bemærk
Forsikringen omfatter alene skader eller 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 vedrørende 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.

4.3

Skader og nærliggende risiko for skader på bygningsdele, hvis det er anført i tilstandsrapporten, at den pågældende bygningsdel skønnes at være gjort utilgængelig for den bygningssagkyndige i forbindelse med bygningsgennemgangen."

Nævnet udtaler:

Af tilstandsrapporten fremgår det, at udhus og værksted var aflåst ved besigtigelsen og derfor ikke er besigtiget af den bygningssagkyndige. Dette har til følge, at i alle tilfælde de indvendige konstruktioner ikke er omfattet af forsikringen, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 2.

Klageren har gjort gældende, at taghældningen er for lav i forhold til anvendte tagdækningsmateriale. Men uanset om dette måtte være tilfældet, kan nævnet ikke pålægge selskabet at dække dette forhold, da forsikringen ikke dækker ulovlige forhold ved bygninger, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4.2.

Det bemærkes, at nævnet ikke finder det godtgjort, at der inden overtagelsen forelå en skade eller en nærliggende risiko for skade på den forsikrede ejendoms garage/udhus.

På det foreliggende grundlag kan nævnet derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen