880/11

Den 28. november 2011 blev i sag nr. 79.734:

xxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med Ekstrasikring i Tryg Forsikring A/S. Han klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for nogle anmeldte skader på den forsikrede ejendoms tagkonstruktion.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdene ikke udgør skader, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Selskabet har endvidere henvist til, at forholdene er nævnt i tilstandsrapporten.

Den forsikrede ejendom er opført i 1974. Der er lagt nyt tag på i 2000. Klageren erhvervede ejendommen pr. 1/8 2008 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 6/6 2008. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
…		
8. Tagkonstruktion		
8.1 Tagbelægning/rygning	K1	Enkelt tagsten mod vest langs tagrende er ikke monteret korrekt.
8.3 Skotrender/inddækninger	K3	Afdækning på stern mod vest mangler partielt over taget på den overdækkede terrasse.
8.5 Udvendigt træværk ved tag	K2	Underbeklædning i udhæng er partielt løs/

		hænger og er ikke monteret i lige flugter overalt. Der er partielt begyndende nedbrydning/rådangreb i kantlægte langs stern/underbeklædning.
8.6 Tagrender/tagnedløb	K3	Tagrender på langfacader mod øst og vest er utætte. Note: Dette kan medføre fugtophobning/nedbrydninger i udhæng.
8.11 Ventilation	K1	Isolering langs tagfod er mellem enkelte spærfag presset helt ud mod undertaget. Note: Der bør etableres fri ventilation overalt langs tagfod/mellem spærfag.
8.12 Isolering	K3	Isolering i tagrummet er partielt fjernet og bør genudlægges. Loftlem er ikke isoleret.
8.15 Andet:	K1	Der er ikke monteret fodblik langs tagrende. Note: Undertag er ført ud i tagrenden."

Klageren kontaktede den 19/7 2010 selskabet, hvor der også er tegnet villaforsikring for ejendommen. Han oplyste, at han i forbindelse med nedtagning af stern havde konstateret, at spær var våde under afdækningen.

Selskabets taksator besigtigede ejendommen den 22/7 2010. Af skaderapporten fremgår bl.a.:

"Beskrivelse af skaden:
Skadeomfang, løsningsmodel

Enkelte spærender har lidt rådangreb.
Bortskæres ifm. ændring til synlige tagrender.

Er skaden dækningsberettiget?
Ja Nej X Der er ingen skade når ændringen til synlige tagrender er udført.
…
Aftaler med kunden:
Evt. betaling for eget arbejde, oplys det aftalte beløb samt kundens reg.- og kontonr.
Ved besigtigelsen blev det konstateret at undertaget ikke er korrekt afsluttet ved tagfod (der er oplagt nyt tag og undertag efter storm/(orkan 3.12.1999)
Kunden er opfordret til at anmelde dette til ejerskifteforsikringen."

Klageren anmeldte samme dag til selskabets ejerskifteforsikringsafdeling, at undertaget var sømmet sammen mellem to lægter, så vand ikke kunne rende af, hvilket medførte

råd/svamp. Af anmeldelsen fremgik endvidere, at undertaget var udsat for sollys med nedbrydning til følge, og at tagsten ikke var hæftet fast til lægter.

Selskabets ejerskiftetaksator besigtigede ejendommen den 12/8 2010 og anførte i brev af samme dato til klageren bl.a.:

"Historik
Forholdet er opdaget fordi I vil udskifte udtjent sternbeklædning, og i den forbindelse er begyndt at fjerne den gamle stern, hvorved I opdager råd i ender af spær. Herefter tager i kontakt til Tryg som sender en Trygbygningshåndværker ud. Han fortæller jer at taget er fejlkonstrueret og i derfor skal tage kontakt til jeres ejerskifteforsikring.

Anmeldte forhold:
1. Fejlkonstruktion af tag.

Forhold 1. Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at taget var udført med skjulte tagrender. Der var ikke nogen fodplade/fodblik ved tagfod og ej heller vindplade mellem spær., ligeledes var der umiddelbart ikke nogen afstandslister at se over spær/undertag. Du oplyser at de tagsten er oplagt for ca. 10 år siden.

Der kunne dog ikke konstateres nogen skade som følge af disse mangler. Afstandslister monteres normalt for at skabe øget ventilation mellem spær og tagsten. Undertaget er dog en banevare, med naturlig nedbøjning. Hvis der var risiko for skade, så ville der inden for den årrække af 10 år været fremkommet skade som følge af dette. Der var således ikke råd i lægter.
At der ikke er nogen vindplade mellem spær har ej heller givet nogen skade, og der er ej heller nærliggende risiko for dette.

Der var råd i enderne af spær. Dette forhold skyldes sandsynligvis at vand fra tagrende er løbet oven ud af tagrende, og herefter videre ned på spærtræ.

Forhold omkring afstandslister, fodplade/fodblik og vindplade udgør ikke en skade, og nedsætter ikke værdi eller brugbarhed nævneværdigt set i forhold til andre eller lignende bygninger. Der er ses ej heller nærliggende risiko for skade, da der ikke er fremkommet skade som følge af dette på 10 år.
Forholdet er derfor ikke dækket af jeres ejerskifteforsikring jf. pkt.3.

Med hensyn til råd i spær er dette ikke dækket af følgende grunde:

- Jeres villaforsikring går forud for ejerskifteforsikringen, hvilket betyder at I først skal søge dækning der. Jeg har i den forbindelse talt med dem, og I vil blive kontaktet af dem inden for den nærmeste fremtid.
- Forhold omkring tag er nævnt i tilstandsrapporten. Forhold som er nævnt i tilstandsrapporten er ikke dækket af ejerskifteforsikring jf. pkt. 4.1 i betingelserne."

Klageren meddelte ved mail af 8/9 2010, at han var uenig i selskabets afgørelse. Han anførte, at det ikke var muligt for ham at montere fodblik, fordi der ikke var en tagfod at montere den på, hvilket udgjorde en konstruktionsfejl. Han bemærkede endvidere, at

manglende bindere ved den nederste række tagsten var en konstruktionsfejl, jf. "Tegl 36 august 1999" udgivet af Murerfagets Oplysningsråd.

Selskabet fastholdt ved breve af 19/10 og 26/11 2010, at de anmeldte skader ikke var dækningsberettigende.

Sagen er indbragt for nævnet den 7/1 2011. Af klageskemaet fremgår bl.a.:

"**1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …**
Ved nedtagning af sternbrædder med henblik på udskiftning, blev der konstateret våde spærender. Ved henv. til villaforsikring blev en tømrer fra 'træværket' kontaktet og denne opdagede, at taget ikke var lagt rigtig op og at det ikke var hæftet korrekt. Desuden konstaterede han, at tagfod og vindbræt manglede. Han sagde, at det skulle ejerskifteforsikringen dække, da det var fejl og mangel ved huset. Efter henv. til ejerskifteforsikringen blev en taksator udsendt. Denne taksator var på ejendommen ca. 15 min., hvor der blev taget fotos af tapet og en kort undersøgelse af loftet. Jeg er meget utilfreds med den måde ejerskifteforsikringen har behandlet sagen på, da jeg har fået 3 forskellige afslag på min anmeldelse og 2 anker. Det forekommer mig, at min forsikring bare vil trække tiden ud, for at køre mig træt og give OP og derved slippe for at betale for at lave mit tag. Jeg har som lægmand ikke en chance for at se om et tag er lagt rigtigt OP og sætter derfor min lid til tilstandsrapporten.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
Jeg vil gerne have, at mit tag bliver lagt korrekt og fæstnet rigtigt. Derudover skal der monteres tagfod og vindbræt.

Da sagsbehandlingen har været langvarig, har isoleringen på loftet taget skade af de kraftige vinde i efteråret og vinteren, vil jeg gerne have skiftet ødelagt isolering."

Selskabet har over for nævnet ved brev af 2/2 2011 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"**Vores vurdering**
Der er tale om et hus, som er opført i 1974, og hvor der er lagt ny tagbelægning på i år 2000. Tagkonstruktion er således den oprindelige konstruktion, udført som man normalt gjorde i 1970'erne med skjulte tagrender.

I forbindelse med at vores kunde er i gang med at ændre konstruktionen fra skjulte tagrender til synlige tagrender, anmeldes der råd i spærender. Skaden anmeldes til villaforsikringen her i selskabet, og håndværkertaksator besigtiger skaden. Han konkluderer, at der ikke er nogen skade, når kunden har udført sin påbegyndte ændring af konstruktionen, men anbefaler at anmelde andre forhold vedrørende konstruktionen til ejerskifteforsikringen.

Vores ejerskiftetaksator besigtigede efterfølgende ejendommen og konstaterede, at der ud over råd i spær ikke var fodplade/fodblik ved tagflade og ingen vindplade mellem spær. Ligeledes kunne der ikke ses afstandslister over spær/undertag og det oplyses, at der mangler tagbindere i tagfod.

Taksator kunne ikke konstatere nogen form for skade som følge af de konstaterede forhold, ligesom der efter taksators opfattelse ikke er tale om nærliggende risiko for skade.

Taksator udtaler, at det er en normal set konstruktion, at der ikke er monteret fodplade/fodblik i tagfoden, og at konstruktionen ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder.
Endvidere er forholdet nævnt i tilstandsrapportens pkt. 8.15, og er dermed alene af den grund ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

Råd i spærender skyldes, at vand løber bagom tagrende og ned i konstruktionen. Dette er et velkendt problem på huse med skjulte tagrender, og problemet adskiller sig ikke fra gængs byggeskik på husets opførelsestidspunkt. Problemet er bl.a. beskrevet i vedlagt artikel fra Bolius.

Problemet er ligeledes beskrevet i tilstandsrapportens pkt. 8.6 med karakteren K3, og er direkte årsag til problemer med træværket som nævnt i tilstandsrapportens pkt. 8.5.

Forholdet er ikke omfattet af forsikringen, da det er nævnt i tilstandsrapporten, og fordi det ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Ejendommen har fået ny tagbelægning i 2000. Det er konstateret, at der mangler bindere ved tagfoden. Taksator vurderer, at manglende bindere i nederste række af tegl ikke udgør en nærliggende risiko for skade, der opfylder skadedefinitionen. Der har i tagets levetid ikke været skader på taget som følge af storm og der vurderes ikke at været en forøget risiko henset til, at det alene er nederste række, der er tale om.

Der er efter vores opfattelse tale om en tagkonstruktion, der er helt normal henset til byggetidspunktet og den valgte konstruktion med skjulte tagrender. Der er ikke konstateret forhold, der adskiller sig fra tilsvarende ejendomme af samme alder, ligesom forholdene ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed.

De nederste tegl har endvidere ligget i læ af den oprindelige konstruktion hvorfor risikoen for vind påvirkning har været mindre end konstruktioner med synlige tagrender.

Endvidere er der i tilstandsrapportens pkt. 8.1, 8.5, 8.6, 8.11 og 8.15 nævnt forhold vedrørende tagkonstruktionen, som kan henføres til de anmeldte forhold.

Den omstændighed at der mangler bindere i nederste række udgør ifølge vores taksator ikke en nærliggende risiko for skade, der opfylder skadedefinitionen.

I øvrigt bemærkes, at den planlagte ændring af konstruktionen fra skjulte tagrender til synlige formentlig i forvejen vil betyde demontering af nederste række tegl hvorfor montering af bindere kan ske ved genmontering af disse.

Vi fastholder derfor at de anmeldte forhold ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen."

Hertil har klageren i brev af 21/2 2011 til nævnet bl.a. bemærket:

"Det var under nedtagning af stern og underbeklædning i forbindelse med udskiftning af disse pga. råd og anden nedbrydning, at våde spær blev opdaget og villaforsikring blev kontaktet (har haft Ivar-planker liggende siden uge 28 2010). Der har på intet tidspunkt været tale om

renovering af tagrender på det tidspunkt, hvor skaden bliver opdaget. Under samtalen med tømreren fra 'Træværket' sagde denne, at når spærene skulle saves af for at fjerne råd, ville det være en fordel at få synlige tagrender, da man ellers skulle sætte nyt træ på spær for at få samme længde som før.

Den manglende tagfod gør desuden at nederste række sten hælder forkert, hvorved vand fra taget ikke render i tagrenden, men ned i stern og underbeklædning, hvilket vil medføre nedbrydning af disse jf. pkt. 8.5 i tilstandsrapporten.

Derudover vil jeg igen henvise til taksator og bygningsingeniør … rapport, hvori han skriver at tagrenden ikke er monteret korrekt og at der var flere konstruktionsfejl ved tagkonstruktionen.

Pkt. 8.1 i tilstandsrapporten drejer sig om 1 (en) tagsten, som tømrer fra 'Træværket' lagde på plads, hvorved den manglende tagfod opdagedes.

Pkt. 8.6. Der var råd andre steder i stern end de få huller i tagrenden kunne retfærdiggøre.

Jeg er ikke enig i Tryg's vurdering ang. oplægning af nyt tag i år 2000. Mit hus blev rigtignok bygget i 1974, men er bygget uden undertag. Derfor mener jeg, at der er sket en ændring i tagkonstruktionen, da man bliver nødt til at fjerne de gamle lægter tagstenene har lagt på siden 1974 for at udlægge undertag før nye tagsten. Derfor skal nye sten lægges op som var det et nyopført hus jf. 'tegl 36'."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3 Hvad dækker forsikringen?**
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.
…
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."

Nævnet har fået forelagt de fotos, parterne har fremlagt i sagen.

Nævnet udtaler:
Efter sin gennemgang af sagen, herunder parternes indlæg, de fremlagte bilag og tilstandsrapportens oplysninger, finder nævnet, at de anmeldte forhold ved tagkonstruktionen ikke udgør dækningsberettigende skader. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne har afvist at yde erstatning som sket.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand