883/12

Den 16. januar 2012 blev i sag nr. 79.971:

xxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med ekstrasikring i Tryg Forsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at dække to anmeldte forhold vedrørende henholdsvis ukorrekt fald på carporttag samt råd i sternbrædder. Endvidere klages der over den udbedringsmetode, som selskabet har anerkendt for så vidt angår et anmeldt forhold vedrørende underdimensioneret tagkonstruktion på udestue.

Selskabet har afvist at dække forholdet vedrørende ukorrekt fald på carporttag med henvisning til, at konstruktionen er helt normal for opførelsestidspunktet, hvorfor forholdet ikke udgør en skade i basisforsikringens forstand. Det er endvidere selskabets opfattelse, at forholdet ikke er omfattet af ekstrasikringen. Råd i sternbrædder udgør ifølge selskabet heller ikke en skade, idet forholdet ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Det er endvidere selskabets opfattelse, at forholdet er udtryk for udløb af bygningsdeles levetid. For så vidt angår forholdet vedrørende underdimensioneret tagkonstruktion på udestue, har selskabet tilbudt at forstærke konstruktionen ved laskning. Klageren har fremsat krav om udskiftning af bærende tag, hvilket selskabet har afvist med henvisning til, at forholdet kan udbedres ved den foreslåede reparation.

Den omhandlede ejendom, der er et enfamilieshus, blev købt af klageren med overtagelse pr. 15/12 2006. Kontantprisen udgjorde 3,55 mio. kr. Ejerskifteforsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport dateret 28/7 2006. Heraf fremgår bl.a., at ejendommen består af fire bygninger: bygning A (beboelse), bygning B (carport/udhus), bygning C (overdækket terrasse) og bygning D (drivhus). Bygning A er efter det oplyste opført i 1974, og bygning B er opført i 1978. Der er ikke angivet opførelsesår for bygning C og D. De omtvistede forhold er ikke omtalt i tilstandsrapporten.

Af klagerens anmeldelse af 26/8 2010 fremgår:

> "Anmeldelse af 3 uafhængige bygningsfejl:
>
> Fejl 1:
> Beskrivelse: Forkert materialevalg af bølgeskumgummi mellem sternbrædder og bølgeeternit har forårsaget nedbrud af sternbrædder. Se vedhæftet dokumentation for dækning af samme type skade fra Alm. Brand for ejendommen ...
>
> Fejl 2:
> Beskrivelse: Underdimensioneret tagkonstruktion af tag på udestue. Taget buer nedad og vand kan ikke løbe af taget, med indsivning til underliggende gulv.
>
> Fejl 3:
> Beskrivelse: Utilstrækkelig taghældning på carporttag med vandophobning til følge, med risiko for nedsivning til underliggende tagkonstruktion.
>
> Vedhæftet tilstandsrapport, grundplanskitse samt købsaftale."

Ejendommen blev besigtiget af selskabets ejerskiftetaksator, som sendte skaderapport af 19/10 2010 til klageren. Af skaderapporten fremgår bl.a.:

> "Jeg besøgte jer d. 24. september 2010 og jeres sag er nu behandlet. Følgende forhold er anmeldt på jeres ejerskifteforsikring:
>
> 1. **Nedbrudt trækonstruktion ved tagfod**
> 2. **Mangelfuldt fald på carportens tagkonstruktion**
> 3. **Underdimensioneret spær på udestuen**
>
> Forholdet under pkt. 1 og 2 er ikke omfattet af dækningen på ejerskifteforsikringen.
> …
> **1. Nedbrudt trækonstruktion ved tagfod**
> Ved besigtigelsen kunne det konstateres at nederste lægte ved tagfoden og sternbrættet nogle steder var nedbrudt som følge af råd og eller svamp. Træ med denne placering må betegnes som udsat og da den skaderamte trækonstruktion vurderes at være den originale med en alder på 36 år, er sådanne nedbrydninger forventelige.

Processen er muligvis forløbet hurtigere da de imprægnerede fugleklodser er delvist nedbrudt af sollyset og derved kan suge fugt. Konstruktionsprincippet, materialevalget og den konkrete nedbrydning afviger ikke fra en lignende ejendom af samme alder og konstruktion.

Skadedefinitionen i betingelserne pkt. 3 er ikke opfyldt og forholdet er ikke dækningsberettiget.

Forholdet er formodentlig dækket på jeres villaforsikring.

2. Mangelfuldt fald på carportens tagkonstruktion
Carporten er konstrueret med et karakteristisk fladt tag uden egentligt fald og der står mindre vandpytter efter regnvejr.

Med den viden vi har i dag er dette ikke en hensigtsmæssig konstruktion men på opførelsestidspunktet var det helt normal byggestil.

Konstruktionsprincippet afviger ikke fra en lignende bygning af samme alder og konstruktion. Skadedefinitionen i betingelserne pkt. 3 er ikke opfyldt og forholdet er ikke dækningsberettiget.

3. Underdimensioneret spær på udestuen
Spærkonstruktionen på den overdækkede terrasse (litra C) er meget spinkel 93 x 52 mm og den er samlet ved krydsninger hvor mere [end] 40 % af den bærende bjælke er fjernet. Konstruktionen hænger og ved snelast er der fare for kollaps.

Skadedefinitionen i betingelserne pkt. 3 er opfyldt og forholdet er dækningsberettiget.

Konstruktionen skal forstærkes ved laskning og der skal indhentes tilbud på dette, som kan godkendes af Tryg."

Klageren sendte herefter mail af 26/10 2010 til selskabet. Af denne mail fremgår:

"Jeg har modtaget taksators opgørelse over de anmeldte fejl og klager hermed over afgørelsen.

Som uerfaren og nybagt husejer bliver man anbefalet at tegne en Ejerskifteforsikring til dækning af uforudsete fejl og mangler ved huset, der ikke er indeholdt i Tilstandsrapporten, i dette tilfælde endda udvidet dækning.

Jeg finder det rystende at de anmeldte fejl så kategorisk afvises af Tryg's eksterne konsulent når en uddannet Bygningsingeniør og Arkitekt efterfølgende påtaler disse helt åbenlyse anmeldte fejl.
Hvis oplysninger om disse fejl havde foreligget på købstidspunktet er der ingen tvivl om at det havde medført et prisafslag til udbedring.

Ad.1) Alm. Brand Forsikring vurderer at en fuldstændig identisk rådskade i Sternbrædderne på et fuldstændig identisk hus er dækningsberettiget, gør denne taksering helt utroværdig.
At antyde at Husforsikringen skal dække en skade der også var tilstede på købstidspunktet er helt uhørt.
Der er ikke tale om 'fugleklodser' men bølgeskum der forhindrer snefygning på loft. Skummet er ikke imprægneret, men almindeligt skumgummi.

Dette er årsag til stor fugt koncentration og råd til følge. Konstruktionsprincip er derfor afveget.
Krav: Udskiftning af Sternbrædder og bølgeplader.

Ad.2) Permanent sø som ikke blot er tilstede umiddelbart efter et nedbør. Dette ses klart af at det omkringliggende område er tørret helt op.
Tagets fald er derfor negativt omkring afløb. Konstruktionsprincip er derfor afviget.
Krav: Der etableres tilstrækkeligt fald i det berørte område så overfladevand drænes fuldstændigt.

Ad.3) Konstruktionsprincip er afviget. Den foreslåede Laskepladeforstærkning af eksisterende tag ødelægger udseende og forringer værdien, da der tydeligvis er tale om en lappeløsning af et underdimensioneret tag.
Krav: Bærende tag udskiftes til korrekt dimension.
Jeg ser frem til at høre fra Tryg og gerne gennem et hurtigere sagsforløb end hidtil. Ligeledes ønskes mine rettigheder og klagemuligheder oplyst."

Efter fornyet gennemgang af sagen fastholdt selskabet sin afgørelse ved brev af 12/11 2010 til klageren.

Klageren sendte endnu en klage til selskabet den 19/11 2010, og selskabet fastholdt igen afgørelsen ved brev af 30/11 2010 til klageren.

Den 14/2 2011 har klageren indbragt sagen for nævnet. Af klagen fremgår bl.a.:

"Der er anmeldt 3 forhold:
1) Manglende fald på carport tag. 2) Råd i sternbrædder. 3) Underdimensioneret tagkonstruktion i udestue.

Generelt lever forsikringen ikke op til betingelserne. Det bemærkes at den tegnede ejerskifteforsikring har tilvalgt ekstradækning:
J.v.f. betingelser 04045-pkt.4.1: 'Et forhold anses for klart forkert beskrevet hvis beskrivelsen er misvisende eller klart *ufyldestgørende,* således *at den sikrede ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets* reelle *karakter, omfang eller betydning i betragtning.'*
J.v.f. betingelser 04045-pkt.5.6: 'Ekstra sikring dækker ulovligheder/ manglende funktion.'

Ad.1) Carport tag med *negativt* fald omkring afløb er ikke nævnt i tilstandsrapport. Stillestående vand med risiko for nedsivning til underliggende tagkonstruktion. Manglende funktion. Princip for bygningskonstruktion er afviget. *Fejlen var synlig for bygningsinspektøren og burde have været nævnt i tilstandsrapporten.*

Ad.2) Råd i sternbrædder fremkommer af forkert materialevalg (ikke asfaltimprægneret skum). Der fremkommer ikke råd i tilstødende brædder. Råd skyldes derfor ikke husets almene alder. *Skaden var synlig for bygningsinspektøren og burde have været nævnt i tilstandsrapporten.*
Til ref. dækker Alm. Brand en identisk skade.

Ad.3) Krav om *udskiftning* af bærende tag og ikke blot forstærkning da en forstærkning forringer bygningens værdi i forhold til det købtes værdi. Princip for bygningskonstruktion er afviget. *Fejlen var synlig for bygningsinspektøren og burde have været nævnt i tilstandsrapporten.*

Ovennævnte tre forhold viser med tydelighed at tilstandsrapporten er mangelfuld og ufuldstændig.
Som anført i efterfølgende klage til Tryg ville en påtale i tilstandsrapporten have givet anledning til fradrag i købsprisen. Dette er ikke tilfældet, derfor er det min vurdering at kravet skal honoreres, jvf. betingelse 0405 pkt.4.1, 5.6, for ovennævnte tre sager 1) - 3)."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor har selskabet i brev af 9/3 2011 bl.a. anført:

"**Argumentation**
På baggrund af klagen til ankenævnet har vi gennemgået sagen igen. Vi vil herefter argumentere for de enkelte forhold som de er oplistet i klageskemaet.

Ad. 1) Fald på carportens tagkonstruktion

Ved taksators besigtigelse kunne det konstateres, at carportens tag er opført efter gængs byggemetode på opførelsestidspunktet.

En built-up konstruktion med fladt tag vil med tiden danne lunker i taget, således at der kan forekomme vandpytter på taget. Udtørringen af vandpytterne vil naturligvis variere, og der kan forekomme vandpytter længe efter et regnvejr.

Henset til at carporten er over 30 år gammel, er det ikke unormalt, at der dannes lunker i den flade tagkonstruktion.

Denne type konstruktion er helt normal for opførelsestidspunktet og den omstændighed, at der ligger vand i tagets lunker udgør ikke i sig selv en skade eller en nærliggende risiko for skade.

Vores kunde henviser til forsikringsbetingelsernes undtagelsesbestemmelse pkt. 4.1, som vedrører undtagelse af forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre disse er klart forkert beskrevet. Der er ikke bemærkninger i tilstandsrapporten, som kan henføres til det anmeldte forhold, hvorfor vi ikke finder det relevant at argumentere for forsikringsbetingelsernes pkt. 4.1.

Der henvises endvidere til ekstrasikringens pkt. 5.6 om ulovligheder/manglende funktion. Det pågældende pkt. skal læses i sammenhæng med ekstrasikringens pkt. 5.1 - 5.3, som omhandler ulovlige stik- og kloakledninger, ulovlige el- og vvs-installationer samt el- og vvs-installationers funktion.

Der er således ikke tale om, at forsikringen generelt dækker ulovligheder/manglende funktion.

Vores afgørelse vedrørende lunker i carporttag fastholdes.

Ad. 2) Nedbrudt trækonstruktion ved tagfod

Taksator har konstateret, at nederste lægte ved tagfoden og sternbrættet nogen steder var nedbrudt som følge af råd. Endvidere er fugleklodser (skumbølgeklodser) nedbrudte.

Taksator oplyser endvidere, at der er tale om den oprindelige 36 år gamle trækonstruktion.

Fugleklodser bliver naturligt nedbrudt af sollys og suger fugt. Disse klodser skal udskiftes løbende, ligesom det er helt normalt, at nederste lægte ved tagfod nedbrydes og kræver løbende vedligeholdelse/udskiftning.

Begge forhold henhører efter vores vurdering under en ejendoms normale vedligeholdelse og kan ikke betragtes som skader jf. forsikringens skadedefinition.

Konstruktion og de anvendte materialer afviger ikke fra gængs byggeskik på tidspunktet for husets opførelse.

Nedbrudte/manglende skumklodser og råd i lægte nedsætter ikke bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Endvidere er forholdene udtryk for udløb af bygningsdeles levetid.

Ad. 3) Underdimensioneret spær på udestue

Taksator har vurderet, at spærkonstruktion på overdækket terrasse er meget spinkel, og at den er samlet ved krydsninger, hvor mere end 40 % af den bærende bjælke er fjernet. Taksator har anerkendt udbedring af dette forhold, da konstruktionen hænger, og der er fare for kollaps ved snelast.

Vores kunde kræver total udskiftning af tagkonstruktionen, men forholdet kan ifølge taksator udbedres ved at forstærke konstruktionen ved laskning, hvilket vi har bedt kunden om at indhente tilbud på.

Den foreslåede reparationsmetode genetablerer konstruktionens bæreevne og fjerner risikoen for kollaps.

Det fremgår af forsikringsbetingelserne afsnit 9, at forsikringen dækker udgiften til genopretning af det beskadigede med samme byggemåde på samme sted.

Forsikringen dækker således en nødvendig reparation til genopretning af konstruktionen med samme byggemåde. En total udskiftning er ikke nødvendig og vil i øvrigt være en væsentlig forbedring af den over 30 år gamle konstruktion.

Reparationsmetoden er en almindelig kendt reparationsmetode til genopretning af konstruktionens bæreevne, ligesom de reparerede områder naturligvis vil blive malet efterfølgende.

Vi skal endvidere gøre opmærksom på, at forsikringen ikke dækker æstetiske og arkitektoniske forhold.

Vi fastholder således, at forholdet kan udbedres ved den foreslåede reparation og at forsikringen ikke dækker en total udskiftning af hele tagkonstruktionen."

Nævnet har set 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, 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.

4.2
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.
…
4.7
Forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid.
…
5. Hvad dækker ekstrasikringen (tilvalg)

Dette afsnit gælder kun, hvis det fremgår af policen, at ekstrasikringen er valgt.

Hvis ekstrasikringen er valgt, er ejerskifteforsikringen udvidet til at dække følgende forhold ud over lovgivningens krav:

5.1 Ulovlige stik- og kloakledninger
…
5.2 Ulovlige el- og vvs-installationer
…
5.3 El- og vvs-installationers funktion
…
5.4 Bad/toiletrum
…

5.5
Et forhold anses for ulovligt, hvis det på udførelsestidspunktet var i strid med servitut, lovgivning med dertil hørende bekendtgørelser og cirkulærer eller reglementer.

Der er alene dækning for et ulovligt forhold, hvis sikrede ikke kan opnå dispensation hos myndighederne.

5.6
Ekstrasikringen dækker ulovligheder/manglende funktion, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.
…
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 udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen har nævnet følgende bemærkninger til de omtvistede forhold:

Fald på carporttaget

Selv om nævnet ikke er enig med selskabet i, at det på opførelsestidspunktet var almindeligt at udføre et sådant tag uden hældning, finder nævnet det ikke godtgjort, at det anmeldte forhold udgør en skade eller en nærliggende risiko for skade i basisforsikringens forstand. Nævnet må desuden erklære sig enigt med selskabet i, at forholdet ikke er omfattet af forsikringens udvidede dækningsområde (ekstrasikringen).

Nedbrudt trækonstruktion/råd i sternbrædder

På baggrund af de modtagne oplysninger finder nævnet det ikke bevist, at forholdet på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller en nærliggende risiko for skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

9. 79.971

Underdimensioneret tagkonstruktion på udestue

Udestuens spærkonstruktion er synlig, og nævnet finder, at en reparation med laskning er en løsning, klageren ikke er forpligtet til at tåle. Nævnet finder derfor, at selskabet skal betale for udskiftning af de underdimensionerede spær.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

_____

Selskabet, Tryg Forsikring A/S, skal anerkendt, at reparation af udestuen skal ske med nye spær.

Klageren får ikke medhold i den øvrige del af klagen.

Marianne Højgaard Pedersen
formand