887/12

Den 12. marts 2012 blev i sag nr. 80.071:

xxxxx xxxx xxxxxx
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 i Tryg Forsikring A/S. Hun klager over, at selskabet har afvist at yde dækning for en anmeldt skade på ejendommens tag samt en frostsprængt WC cisterne.

For så vidt angår forholdet vedrørende tagkonstruktionen, har selskabet afvist at yde dækning med henvisning til, at klageren var begyndt at udbedre forholdet, før der skete anmeldelse til selskabet, og at det derfor ikke har været muligt at konstatere, om der var tale om en skade eller nærliggende risiko for skade. For så vidt angår cisternen har selskabet afvist at yde dækning med henvisning til, at det ikke er dokumenteret, at skaden var til stede, før klageren overtog ejendommen.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er et sommerhus opført i 1976, og at klageren overtog ejendommen den 1/1 2009 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 24/10 2008.

De omtvistede forhold behandles separat i det følgende.

1. Tag:

Af tilstandsrapporten fremgår:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Sommerhus**		
…			
	8. Tagkonstruktion		
	8.1 Tagbelægning/rygning	K3	Der er skade på 1 stk. rygningsplade. Note: Plade skal udskiftes.
	8.5 Udvendigt træværk ved tag	K2	Der er lidt nedbrudt træ i underbrædt i udhæng ved nedløbsrøret. Note: Det regnede da jeg synede huset og jeg kunne konstatere at der dryppede vand ned flere steder fra den skjulte tagrende, årsagen er at tagrenden skal renses for grannåle, blade mv."

Det fremgår af sagen, at klageren den 19/5 2009 telefonisk anmeldte, at der var sætninger i taget som følge af fejlkonstruktion samt utætheder i tagbelægningen, og at arbejdet med at udbedre forholdet havde stået på en måned. Selskabet bad herefter klageren om at fremsende dokumentation for skaden, og klageren sendte en kopi af brev af 3/11 2008 fra sælgerens advokat til ejendomsmægleren i forbindelse med ejendomshandlen. Heraf fremgår bl.a.:

"[Sælger] har oplyst mig om, at der i kraftig regnvejr har kunnet konstateres dryp ved vindue i stue mod vest vist på tegning, hvor det oprindelige anlagte tredje værelse var. Det er kun ved særlig kraftig regn. Om det har sammenhæng med den tagplade, der er omtalt af … i husetersynsrapporten, jfr. punkt 8 vedrørende tagkonstruktionen ved [sælger] ikke."

Med henvisning til at taget var udbedret, og at selskabet derfor ikke havde mulighed for at vurdere, om der forelå en skade, afviste selskabet ved brev af 27/5 2009 at yde dækning. Selskabet bemærkede endvidere, at købsaftalen først var underskrevet af klageren den 10/12 2008, hvorfor hun måtte have været bekendt med oplysningerne i advokatens brev af 3/11 2008.

Den 16/7 2009 besigtigede taksator taget. Af taksators brev af 23/7 2009 til klageren fremgår bl.a.:

"Følgende anmeldte forhold er behandlet:

1. **Tværdrager / spær hviler af på vindue.**
2. **Tagplader af eternit er utætte på grund af revner i pladerne.**

…
Ved besigtigelsen kunne der konstateres.
1. Renovering af husets tag, var planlagt og i gang, ved besigtigelsen.
Huset skulle have nyt tagbelægning, eternittaget udskiftes med tagpap på træ.
Under arbejdet fandt man ud af at et spær der bar en del af husets tag, blev understøttet af et vindue og ikke en stolpe.
Dette skønnes at være lavet om, da tidligere ejer havde inddraget overdækket terrasse til bolig. Ved besigtigelsen var arbejdet udført, spærfod var udskiftet til større dimension og forlænget ud til rem ved husets tagfod.
Remmen hvor spærret nu bæres, blev båret af 2 stolper der stod på husets træterrasse, der er nu sat nye stolper med fundament.
Ejerskifteforsikringen dækker skader og umiddelbare risikoer for skader.
Der er ved besigtigelsen og fremlagte billeder ikke dokumenteret, at der er eller har været nogen skade på bygningen der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.
…
2. Huset skulle have nyt tagbelægning, eternittaget udskiftes med tagpap på træ. Under arbejdet fandt man ud af at flere tagplader var revnet og der var trukket vand ind. Ved besigtigelsen var arbejdet udført,
Ejerskifteforsikringen dækker skader og umiddelbare risikoer for skader.
Der er ved besigtigelsen og fremlagte billeder ikke dokumenteret, at der er eller har været nogen skade på bygningen der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand."

Af brev af 24/8 2009 til selskabet fra en arkitekt, der var til stede ved besigtigelsen, fremgår bl.a.:

"Under punkt 1 skriver man at huset skulle have nyt tagbeklædning.
Til dette må vi nødvendigvis understrege at dette ikke var aktuelt ved ejendomskøbet, men først efterfølgende da der var indhentet pris fra den lokale tømrer på reparation at eternitpladerne. Her viste det sig at pladerne var efterfugede i alle samlinger, hvad ejerskifterapporten og den tidligere ejer burde have fortalt. Ligeledes er der efter overtagelsen konstateret vandskjolder efter utætte tagplader. Disse skjolder kunne ses på vægbeklædninger og man kan undres over at gulvtæpper (natur kokos) var udskiftet i forbindelse og optil salget af ejendommen.

Ved tagåbning blev det naturligvis undersøgt, hvorfor taget havde den store nedbuling, hvilket bl.a. skyldtes manglende fundamenter under nordvest facadens 2 søjler, der bar fodremme. Ligeledes var en tværdrager, som hjælper med til, at videreføre kræfterne fra en kiprem, uden understøtning udover et glasparti. Heldigvis holdt glasset endnu, fordi karmtræet hjalp til med at bære kunne tømreren konstatere.

I Tryg rapport omtales dette med, citat: 'spærfod var udskiftet til større dimension', citat slut. Dette er ikke korrekt, det der er udskiftet er tværdrageren, (nævnt i afsnittet herover), som er gjort større og forlænget ud til søjleunderstøtninger ved fodrem.

Det er især de 2 sidste afsnit i Tryg rapport vi finder fejlagtige. De starter med citat: 'Ejerskifteforsikringen dækker skader og umiddelbare risikoer for skader……'

Vi vil postulere, at der var skader i form af ovennævnte vand utætheder og særdeles stor risiko for yderligere skader ved sætninger, når taget belastes af sne."

Ved brev af 4/9 2009 fastholdt selskabet sin afgørelse.

Klageren har endvidere fremlagt en rapport af 26/11 2008 fra et arkitektfirma, hvoraf bl.a. fremgår:

"I fortsættelse af besigtigelse og gennemgang af ejendommen fredag den 14. november 2008 har jeg, som aftalt set nærmere på nogle kritiske punkter ved ejendommen.
Synsrapport var fremlagt, men udover de i rapporten nævnte punkter var der en del andre. Udfra visuelle vurderinger og uden at åbne konstruktioner konstaterede vi efterfølgende punkter

1. Vandgennemtrængen ved loftet/taget flere steder også skjolder af ældre dato.
…
3. Lamineret rem uden tilstrækkelig vederlag ved overdækning vest.
4. Søjler der bærer samme rem tilsyneladende uden gennemgående fundering/understøtning.
5. Sætning i tagfladen mod vest.

…
1. Taget.
Ved nærsyn af samlinger kan man se at disse er forsøgt tætnet udefra. Vi vurderer i fællesskab, at det er nødvendigt, at udføre en gennemgående tætning af tagets samlinger, hvilket betyder demontering og genmontering af tagpladerne. Da tagpladerne kan være af den asbest kritiske type, som firmaer ikke må arbejde med har vi valgt, at se bort fra de eksisterende tagplader, da en afrensning og genmontering vil svare til nye plader.
Tømrerfirmaet har i.h.t. vedlagte overslag oplyst en ca pris for dette på kr. 62.250 incl moms
...
3, 4 og 5 Lamineret rem vest + søjler + sætning i taget.
Kræver åbning af konstruktioner og punkterne må tages med forbehold. Forbedret understøtninger og opretninger løst anslået kr. 7.500 incl moms."

Af klageskemaet, som er underskrevet den 24/2 2011, fremgår bl.a.:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …
Der er konstateret tagskade på ejendom der viser at tilstandsrapport er misvisende da vi ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at erkende forholdets reelle omfang. Der henvises til udtalelse fra arkitekt der efterfølgende er misfortolket af Trygs vurderingsmand.

Vi har i april måned 2009 telefonisk fået oplyst af en imødekommende kvindelig medarbejder i Tryg at såfremt fyldestgørende dokumentation foreligger har firmaet mulighed for at bortse fra at skaden ikke er anmeldt i tide. Vi er ældre folk der i foråret 2009 havde nok at se til i forbindelse med overtagelse af ejendom 1.1.2009 og nødvendig opretning af utætheder i tag. At afvente en vurderingsmands ankomst kunne vi ikke overskue, og vi har da også senere selv erfaret at dette kan tage måneder før vurderingsmand ankommer.

Vi må som det fremgår af vedlagte bilag gøre gældende at tilstandsrapporten er stærkt mangelfuld og at Trygs forvaltning af vor ejerskifteforsikring ikke er kvalificeret hvad angår det konkrete forhold.

…
2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
Vi ønsker at Tryg erkender at tilstandsrapport er mangelfuld og at vurderingsmandens afgørelse ikke er kvalificeret samt at de erholdte udgifter til udbedring af forholdene helt eller delvist dækkes af forsikringsselskabet."

Selskabet har i brev af 15/3 2011 til nævnet bl.a. anført:

"**Vores vurdering**
Efter vi har modtaget klagen fra nævnet, har vi gennemgået sagen på ny.

Inden vores kunders overtagelse af ejendommen sendte sælgers advokat brev af 3. november 2008 til EDC, hvor det fremgår, at sælger gør opmærksom på, at der i kraftigt regnvejr har kunnet konstateres dryp ved vindue i stue, og det er kun ved kraftig regn. Det vides ikke om det har sammenhæng med den tagplade, der er omtalt i tilstandsrapporten.
…
Ved vores kundes anmeldelse af forholdene i tagkonstruktionen blev det oplyst, at man var i gang med at udbedre forholdet. Vi oplyste i den forbindelse, at vi ikke kunne tage stilling til erstatningsspørgsmålet over telefonen, men at vores kunde skulle indsende diverse bilag, samt billeder taget før og under udbedringen, samt udtalelse fra arkitekt/håndværker. Endvidere oplyste vi, at det var kunde der havde bevisbyrden, da han havde valgt at udbedre forholdet.

Ved vores taksators besigtigelse kunne det konstateres, at renovering af husets tag var planlagt og i gang. Under dette arbejde havde man fundet ud af, at flere tagplader var revnet og der var trukket vand ind. Endvidere havde man fundet ud af, at spær der bar en del af husets tag, blev understøttet af et vindue og ikke en stolpe.

Forholdene var udbedret ved vores taksators besigtigelse, og taksator kunne derfor ikke konstatere ud fra besigtigelsen og billederne, som var fremlagt, om der var skader eller nærliggende risiko for skader, som opfyldte ejerskifteforsikringens skadedefinition.

Vi må derfor fastholde, at vi ikke kan imødekomme vores kundes krav om dækning af forholdene ved tagkonstruktionen, da vi ikke har haft mulighed for at vurdere de anmeldte forhold forud for arbejdets igangsættelse, ligesom vi på det foreliggende grundlag ikke kan konkludere, at der har været tale om forhold, som opfyldte ejerskifteforsikringens skadedefinition.

Bevisbyrden for, at der er tale om dækningsberettigede forhold, påhviler i henhold til forsikringsaftalelovens § 22 forsikringstager.

Det vil sige, at det påhviler vores kunde, at påvise årsagen til en dækningsberettiget skade.

Vi henviser i øvrigt til forsikringsbetingelsernes afsnit 8, hvor det fremgår, at sikrede skal efter bedste evne søge at begrænse omfanget af en konstateret skade og/eller andet fysisk forhold. Nedrivning, reparation eller fjernelse af bygninger, bygningsdele eller installationer må ikke ske, før Tryg har givet tilladelse hertil.

Endvidere har vi ikke haft mulighed for at vurdere de anmeldte forholds sammenhæng med skade nævnt i tilstandsrapporten - eller den før hushandlen foreliggende oplysning om, at der ved kraftigt regnvejr kunne trænge vand ind i stuen mod vest."

2. Frostsprængt WC cisterne:

Ved mail af 10/11 2009 anmeldte klageren en frostskade i cisternen.

I brev af 3/10 2010 anfører klageren bl.a.:

> "Den 28.6.2010 har vi modtaget svar på vor skadeanmeldelse indsendt 11.11.2009. Af svaret fremgår det at skaden med stor sandsynlighed er sket i en periode hvor der har været håndværkere i huset. Vi kan oplyse at der ikke har været tale om at håndværkere generelt har haft adgang til husets indre, idet alt arbejde har vedrørt en omfattende skade i tagkonstruktionen - herom nedenfor - samt pålægning af nyt tag. Og da der ikke var påfyldt vand kunne WC ikke benyttes af håndværkere. Dette kan bekræftes ved henvendelse til tømrermester … på ...
>
> Skrivelsens konklusion vedr. Forhold 1 hviler således på fejlagtige præmisser.
>
> Vi skal derfor fastholde at de afgivne oplysninger til selskabets vurderingsmand er korrekte, at skaden forefandtes ved overtagelse af ejendommen pr. 1.1.2009 og at den først blev observeret da der 15.6.2009 blev påfyldt vand, jvf. e-mail af 9.12.2009, punkt 1."

Selskabet fastholdt ved mail af 8/12 2010 sin afgørelse.

Af klageskemaet fremgår bl.a.:

> "1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …
> …
> - at Tryg har afvist at dække frostsprængt wc-kumme der påviseligt var defekt ved overtagelse 1.1.2009.
>
> 2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
> Vi ønsker at Tryg erkender at tilstandsrapport er mangelfuld og at vurderingsmandens afgørelse ikke er kvalificeret samt at de erholdte udgifter til udbedring af forholdene helt eller delvist dækkes af forsikringsselskabet."

Selskabet har I brev af 25/10 20111 til nævnet bl.a. anført:

> "Huset er overtaget 1. januar 2009 og skaden på WC-kummen er opdaget den 15. juni 2009, hvor vores kunder flytter ind i ejendommen. Det har ikke kunnet påvises, at skaden er opstået før overtagelsen, da vores kunde har oplyst, at vandet har været tappet af toilettet i forbindelse med renovering af ejendommen, og der bliver først påfyldt vand ved indflytningen. Taksator har i øvrigt oplyst, at en cisterne ikke kan frostsprænge når vandet er tømt af.
>
> Vi fastholder, at forholdet omkring wc (cisterne) ikke er dækket af ejerskifteforsikringen, da det ikke er sandsynliggjort, at forholdet er sket før overtagelse af ejendommen den 1. januar 2009. Endvidere er forholdet først anmeldt til os den 11. november 2009.
>
> Derudover har vi henvist vores kunder til, at skaden eventuelt kan være omfattet af en husforsikring, som omfatter glas- og kummeskader.

Bevisbyrden for, at der er tale om dækningsberettigede forhold, påhviler i henhold til forsikringsaftalelovens § 22 forsikringstager."

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**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.

Forsikringen omfatter således også skader eller skaderisici, som er opstået efter udarbejdelsen eller fornyelsen af tilstandsrapporten, og indtil sikrede overtager eller på lignende måde får rådighed over ejendommen.

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.
…
4.4
Forhold, som det godtgøres, at sikrede havde kendskab til, før sikrede overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen."

Nævnet har set de forelagte fotos af taget efter udbedringsarbejdets påbegyndelse samt skitser over huset.

8. 80.071

Nævnet udtaler:

Tag

Nævnet bemærker indledningsvis, at klageren ved at udbedre skaden, inden selskabet har haft lejlighed til at besigtige den, har bragt sig i en dårlig bevismæssig situation.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren på det foreliggende grundlag ikke har bevist, at de anmeldte forhold vedrørende taget udgør en dækningsberettigende skade, herunder at forholdet ikke er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning som sket.

WC cisterne

På baggrund af det oplyste om at vandet har været tappet af toilettet, og at klageren først konstaterede forholdet den 15/6 2009, da der blev påfyldt vand, finder nævnet, at klageren ikke har bevist at forholdet var til stede ved ejendommens overtagelse den 1/1 2009.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen

Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson