885/12

Den 13. februar 2012 blev i sag nr. 80.122:

xxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

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 - i forbindelse med en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms tagkonstruktion - har afvist at dække reparation af gammelt tagpaptag, montering af nye afstandslægter og montering af nye tagplader.

Selskabet har givet tilsagn om at dække udbedring af utætte skotrender og underliggende rådskader i udhæng og tagbrædder. Selskabet har derimod afvist at imødekomme klagerens øvrige krav. Afvisningen har selskabet begrundet med, at forsikringsbetingelsernes skadedefinition ikke er opfyldt, ligesom forholdet vedrørende tagbelægningen er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten og dermed er undtaget forsikringsdækning.

Det fremgår af sagen, at klageren købte ejendommen af et dødsbo med overtagelse pr. 1/8 2009. Kontantprisen udgjorde 3,41 mio. kr. Ejerskifteforsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport dateret 9/2 2009, hvoraf det fremgår, at der er tale om et parcelhus opført i 1967. Af tilstandsrapporten fremgår endvidere bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

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

8. Tagkonstruktion

8.1 Tagbelægning/rygning	K1	Tagbelægningen (fiberarmerede bølgeplader) er af ældre dato - begyndende nedslidt/begrænset restlevetid. Tagpladerne fremstår med overfladiske forvitringer og porøse kanter. Note: Der må forventes løbende reparation/vedligeholdelse (udskiftning af defekte tagplader må påregnes).
8.6 Tagrender/tagnedløb	K3	Der mangler delvis nedløb i det sydvestlige hushjørne. Note: Manglende nedløb har medført opfugtning af murværk (risiko for destruktive skader).
	K3	Der er en revne i tagrende mod vest ud for skydedørsparti ved køkken. Note: Revner i tagrenden kan medføre forkert afvanding - opfugtning/vandnedtrængning i underliggende konstruktioner (murværk og sokkel).
8.14 Gangbro	K1	Der forefindes kun delvis gangbro i loftrum. Note: Manglende gangbro vanskeliggør inspektion af loftrum (indvendig side af tagkonstruktionen og skotrender m.m.).

…

Karakterer:

IB: Ingen bemærkninger

K0: Kosmetiske skader

K1: Mindre alvorlige skader

K2: Alvorlige skader."

K3: Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele.

UN: Bør undersøges nærmere.
(Det kan være en alvorlig skade, derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares).

Efter overtagelsen af ejendommen konstaterede klageren, at tagkonstruktionen var fejlbehæftet, hvilket han telefonisk anmeldte til selskabet den 13/4 2010. Ved brev afsendt samme dag anmodede selskabet klageren om at indsende yderligere materiale til brug for sagens behandling.

Af klagerens brev af 16/4 2010 til selskabet fremgår:

> "Hej Tryg. Ved gennemgang af taget efter vinteren har vi konstateret opfugtninger minimum 2 steder. Vi tilkaldte en tømrer for at gennemgå og evt, udbedre skaden. Det viser sig nu, at taget er forkert konstrueret jvf. tømreren. Det vil vi gerne have jeres hjælp til at udbedre via vores ejerskifteforsikring.
>
> Som anmodet vedlægger vi købsaftale og tilstandsrapport. Skaden er beskrevet herover."

Selskabets taksator besigtigede ejendommen den 19/5 2010. I forlængelse heraf sendte taksatoren brev af 31/5 2010 til klageren. Af dette brev fremgår bl.a.:

3. 80.122

"**Følgende forhold er anmeldt:**

1. Konstruktionsfejl ved tagbelægning.

Besigtigelsen:
Ved besigtigelsen kunne der i udhæng konstateres fugt og rådskader i tagbrædder og udhæng under skotrender.
Ved besigtigelsen kunne konstateres, at bølgeeternittag er lagt direkte på det oprindelige tagpaptækkede tag uden afstandslister.

Jeg har som aftalt været hos … Kommune og gennemset byggesagen, hvor det fremgår, at bygningen er opført i 1967 og tilbygget i 1972 med en tagdækning af tagpap, hvor efterfølgende pålagt eternittag med de såkaldte udviklingsplader uden asbest en gang i 1980-erne.
…
I tilstandsrapporten side 14, pkt. 8,1 Tagbelægning er anført en K1-er mindre alvorlig skade med følgende bemærkning: Tagbelægning (fiberarmerede bølgeplader) af ældre dato-begyndende nedslidning/begrænset restlevetid. Tagpladerne fremstår med overflade forvitringer og porøse kanter. Note: der må forventes løbende reparationer/vedligeholdelse (udskiftning af defekte tagplader må påregnes).

Ejerskifteforsikringen kan med henvisning til skadebegrebet og anførte forhold i tilstandsrapporten alene tilbyde dækning for reparationerne af de utætte skotrender og de underliggende rådskader i udhæng og tagbrædder."

Den 22/11 2010 modtog selskabet fra klageren et brev, hvoraf følgende fremgår:

"Tak for brev af 31.maj 2010. Vi er ikke enige i Trygs vurdering af skaderne - herunder finder I vore kommentarer.

Tagets alder

Siden sidste møde har vi fundet regningen ang. taglægning fra ejendommens tidligere ejere. Det viser sig, at taget er lagt i 1994. Kopi af regning medsendes.

Fejlkonstruktion af taget ift. gældende standard

Foranlediget af tagets alder har vi via Cembrit indhentet oplysninger om hvordan standarden for taglægning var på det gældende tidspunkt. if. montagevejledning fra 1988 er taget klart fejlkonstrueret 1994.

Forkert beskrivelse i tilstandsrapporten

Som Tryg selv noterer fra tilstandsrapporten: **'Forsikringer dækker ikke forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, med mindre 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'.**

Hvad der kun er anført er - præcis som Tryg selv beskriver: **'I tilstandsrapporten side 14, pkt. 8.1. Tagbelægning er anført en K1-er mindre alvorlig skade med følgende bemærkning: Tagebelægning (fiberarmerede bølgeplader) af ældre dato-begyndende nedslidning/begrænset levetid. Tagpladerne fremstår med overflade forvitringer og**

porøse kanter. Note: der må forventes løbende reparationer/vedligeholdelse (udskiftning af defekte tagplader må påregnes)'

Med andre ord - der er klart INGEN = forkert beskrivelse i tilstandsrapporten af følgende:

1. De af Tryg selv konstaterede fugt & rådskader i skotrender og deraf følgende rådskader
2. En tydelig fejlkonstruktion af taget UDEN ventilation - dvs. i form af afstandslister/lægter. Dokumenteret af Cembrit.
3. Ved besigtigelse af taget indefra loftet ses gamle rådskader. Disse er heller ikke beskrevet i rapporten.

Konklusionen er derfor, at det fejlagtigt konstruerede tag allerede nu og på sigt vil påføre huset endnu flere fugt- og rådskader.

Den anførte K1 er således på ingen måde dækkende for tagets reelle tilstand qua fejlkonstruktion og tilstandsrapporten er særdeles mangelfuld for så vidt angår taget.

Med udgangspunkt i disse facts, det modtagne brev fra Tryg og research på www.husanke.dk , har vi kontaktet vores boligadvokat … hos … boligadvokater. … tilsendes naturligvis en kopi af dette brev.

Vort krav er fremdeles at få lagt et nyt tag ovenpå det eksisterende tagpap-tag - denne gang med afstandslister og lægter.

Vi ser frem til at høre fra Tryg i denne sag - og forventer en rimelig behandling med udgangspunkt i de nye oplysninger i sagen."

Efter fornyet gennemgang af sagen fastholdt selskabet afgørelsen ved brev af 28/1 2011 til klageren.

Den 4/3 2011 har klageren indbragt sagen for nævnet. Af klageskemaet fremgår:

"**1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …**
Efter indflytning på … konstaterede vi skader på udhæng på taget. Tog kontakt til en tømrer, som påviste et særdeles fejlbehæftet tag og tilstandsrapport - og dermed årsag til de konstaterede skader. Kontaktede derefter Tryg - qua vi havde tegnet ejerskifte dér. Har fået afslag over 2 omgange - og den 'kendelse' er vi lodret uenige om. Herunder vores redegørelse for sagen:

1. Ved tilkaldelse af Tryg har forsikringsselskabet selv konstateret fugt & rådskader i skotrender og deraf følgende rådskader i udhæng. Skaderne kan formodes at brede sig yderligere. Skaderne på begge sider af huset var IKKE nævnt i tilstandsrapporten.(se også vedlagte billeder af udhæng)
2. Ved gennemgang af taget indefra - via to forskellige opgange til taget indefra - ses tydelige ældre rådskader i den nye del af huset - og i den ældre del af huset ses begyndende rådskader indvendigt. Skaderne var IKKE nævnt i tilstandsrapporten.
3. Ved gennemgang af taget udefra er det - nu også for lægmand/os - tydeligt at taget er fejlkonstrueret UDEN ventilation i form af afstandslægter. Vi har indhentet dokumentation fra

Cembrit ift. gældende standard på tidspunktet for lægning af taget i 1994. Fejlkonstruktionen var IKKE nævnt i tilstandsrapporten.
4. I tilstandsrapporten er det nævnt, at tagbelægningen er af ældre dato - og udskiftning af defekte tagplader må påregnes. Det er - i vore øjne - helt naturligt ift. tagets alder - at en tagplade kan knække eller har kosmetiske skader/forvitring - og det accepterede vi naturligvis i forbindelse med køb af ejendommen. Men forventningen var naturligvis, at helt åbenbare mangler var blevet klarlagt if. en fagmands flere timer lange gennemgang af ejendommen. Det er således vores klare opfattelse at tilstandsrapporten - fsva. taget - er særdeles mangelfuld - og den primære årsag til at vi nu har en 'sag'. Og naturligvis er det præcis af dén grund at vi har tegnet en ejerskifteforsikring. Den vurdering er vores boligadvokat - … - enig med os i.
5. Tryg kommenterer i deres svar på at der er givet et afslag i købesummen på grund af ejendommens generelle stand. Grundlæggende synes vi, at det er sagen temmelig uvedkommende. Især da ejendommens handelsværdi på tidspunktet fint reflekterede markedsprisen på daværende tidspunkt - if. www.boliga.dk. Ydermere er det en standardpassus v. ejendomshandler - og ikke noget køber bør hænges op på i forbindelse med en ejerskifteforsikring. Afslaget skyldes således udelukkende generelt faldende boligpriser.
6. Tryg har i flere omgange - mundtligt såvel skriftligt - antydet at vi kunne 'gå efter' hhv. den bygningssagkyndige og vores villaforsikring - hos Bauta. Disse aktører finder vi sagen uvedkommende - under henvisning til formålet med at tegne en ejerskifteforsikring og skadens art.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …

1. Reparation af det gamle tagpap-tag - qua skader fra skruer som er skruet direkte gennem tagpladerne og ned i det oprindelige tagpap-tag.
2. Reparation af skotrender og udbedring af de konstaterede rådskader (er godkendt af Tryg)
3. Montering af nye afstandslægter
4. Montering af nye tagplader
Således kræver vi faktisk ikke en gennemgribende rekonstruktion af taget - nye spær etc. - men 'kun' udbedring af de påviste skader, hvilket i vore øjne er et rimeligt krav."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor har selskabet i brev af 11/4 2011 bl.a. anført:

"**Vores vurdering**
Der er tale om en ejendom opført i 1967, hvor der er lagt ny tagbelægning i form af eternitplader på eksisterende tagpaptag i 1994.

I forbindelse med, at vores kunde konstaterer skader på udhæng rekvirerer han tømrer, som påviste et fejlbehæftet tag. Vores taksator har besigtiget tagkonstruktionen og har anerkendt, at dække utætte skotrender og de underliggende rådskader i udhæng og tagbrædder. Taksator har afvist, at dække manglende afstandslægter.

Taksator kunne ikke konstatere nogen skade, som følge af manglende afstandslægter, ligesom det er taksators opfattelse, at der ikke er nærliggende risiko for skade. Endvidere oplyser taksator, at fugtskaderne ses, at være begrænset til områderne omkring skotrender. Øvrige områder på tilbygningens tagbrædder er misfarvet, hvilket formentlig skyldes tidligere utætheder i tagpaptaget og en dårlig ventilation.

Vi skal i øvrigt bemærke, at det fremgår af faktura på nyt eternittag fra 1994, at der er udført udskæringer for udluftninger. I øvrigt oplyser taksator, at ved besigtigelsen 19. maj 2010, hvor vores kundes tømrer også deltog, var der enighed om, at det virkede tørt og uden fugt.

Det forhold, at der ikke er monteret afstandslægter jf. monteringsvejledningen fra Cembrit er ikke et forhold, som opfylder ejerskifteforsikringens skadedefinition.

Derudover gør vi opmærksom på, at det i tilstandsrapporten er nævnt, at tagbelægningen er af ældre dato - begyndende nedslidt/begrænset restlevetid. Tagpladerne fremstår med overfladiske forvitringer og porøse kanter. Det er videre nævnt, at der må forventes løbende reparation/vedligeholdelse, og at udskiftning af defekte tagplader på påregnes.

Vores kunde er med bemærkningen i tilstandsrapporten advaret om, at tagbelægningen har en kort restlevetid og må derfor påregne, at der løbende afholdes udgifter til reparationer på tagbelægningen for at opretholde tæthed i tagbelægningen eller alternativt udskiftning af tagkonstruktionen.

Vi afventer specificeret tilbud på reparation af skotrender og udbedring af de konstaterede rådskader. Når vi har modtaget tilbuddet vil vi tage stilling til erstatningsspørgsmålet.

Til orientering kan vi oplyse, at vi er enige med vores kunde i, at det er sagen uvedkommende, at der er givet et generelt nedslag i købesummen."

Nævnet har fået forelagt de bilag, som parterne har fremlagt, herunder fotos.

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.

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.
…
5 Hvad dækker ekstrasikringen (tilvalg)
…
Hvis ekstrasikringen er valgt, er ejerskifteforsikringen udvidet til at dække følgende forhold ud over lovgivningens krav:

5.1 Ulovlige stik- og kloakledninger samt ulovlige el- og vvs-installationer
…
5.2 El- og vvs-installationers funktion
…
5.3 Forhold på grunden
…
5.4 Forurening af grunden
…
5.5 Bad og toiletrum"

Nævnet udtaler:
Selskabet har anerkendt at dække utætte skotrender og de underliggende rådskader i udhæng og træbrædder. Efter nævnets opfattelse har de manglende afstandslister ikke bevirket de nu konstaterede skader, og efter nævnets opfattelse er der heller ikke grund til at antage, at forholdet giver nærliggende risiko herfor.

For så vidt angår klagerens øvrige krav finder nævnet, at der ikke er tale om forhold, som går ud over, hvad han måtte kunne forvente på baggrund af oplysningen om ejendommens alder samt det i øvrigt anførte i tilstandsrapporten. På det foreliggende grundlag kan nævnet derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at udbetale yderligere erstatning over basisforsikringen. Forholdet vedrørende taget er heller ikke omfattet af ekstrasikringen.

Det, som klageren i øvrigt har anført, findes ikke at kunne føre til et andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen