887/12

Den 12. marts 2012 blev i sag nr. 80.516:

xxxx xxxxxxxxxxx
xxxxx xx
xxxx xxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Han klager ved sin advokat over, at selskabet har afvist at dække udgifterne til udbedring af den forsikrede ejendoms tag.

Selskabet har henvist til, at forholdet ikke opfylder skadedefinitionen, og at forholdet er undtaget ved klausul i policen.

Ejendommen, der er opført i 1880 (bygning A) og 1990 (bygning B), blev overtaget af klageren den 22/11 2007 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 5/7 2007.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
…			
	8. Tagkonstruktion		
	8.1 Tagbelægning/rygning	K2	Stråtaget mod nord er lettere slidt. På tagfladen er en del mosbegroning. Note: Restlevetid på nordsiden kan være begrænset til under 10 år

…

Karakterer:

IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K3: Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele.
UN: Bør undersøges nærmere …

K2: Alvorlige skader
En **note** er den bygningssagkyndiges vurdering af og skøn over skadeårsagen og konstruktioner."

Det fremgår af sagen, at klageren i brev af 7/6 2009 rettede henvendelse til selskabet, idet han bl.a. anførte:

"Idet jeg henviser til medfølgende rapport og bilag vil jeg gerne gøre brug af min ejerskifteforsikring. Det drejer sig om min ejendom …[adresse]. Det skal nævnes at jeg **skal** anmelde dette til Jer i det jeg påtænker at køre en sag i Ankenævnet for huseftersyn vedr. tilstandsrapporten.

En tilstandsrapport danner grundlag for en realistisk vurdering af ejendommens umiddelbare tilstand på købstidspunktet. En ejerskifteforsikring kan tegnes i det øjeblik der forligger en tilstandsrapport. Huseftersynet og tilstandsrapporten er grundlaget for en ejerskiftesikring. Jeg klager derfor over tilstandsrapportens **vurdering af mit tag, som værende i bedre tilstand end den i virkeligheden var på købstidspunktet. …**
…
Jeg finder det betænkeligt at den byggesagkyndige vurderer et 26 år gammelt halm tag og ikke stråtag fra gadeplan, som har og havde store mangler på vurderingstidspunktet. Se bilag og rapport …

Jeg skriver til den byggesagkyndige hvor jeg forlægger ham mit synspunkt. Se bilag. Jeg afventer fortsat en udtalelse fra den byggesagkyndige. Han indfandt sig senere på min adresse ca. en uge efter at jeg havde sendt ham mit brev. Han stod stadigt fast på at han godt kunne vurdere et halmtag fra gadeplan ..dybt betænkeligt.. og han ikke var forpligtet til mere ... Han var endog ikke klar over at det var et halmtag. Dette måtte jeg oplyse ham om …

Alt dette taget i betragtning stiller det mig væsentligt dårlige pt. økonomisk Jeg forventede at have skønsmæssigt en 7-8 år tilbage af taget, inden jeg skulle lægge nyt. Jeg mener at jeg skal kompenseres for den byggesagkyndiges manglende retmæssige vurdering af taget i størrelsesorden 35000 kr. ... … vurderer at det koster ca 100.000 at lægge et nyt stråtag.. Et halmtag kan forventes at kunne holde i ca. 20 år modsat et tag af rigtige strå som kan holde i ca. 50 år. Hvis jeg var vidende om tagets dårlige tilstand da jeg købte huset ville jeg have forlangt at få et nedslag i købsprisen af huset. Så havde jeg haft økonomi til at snarligst at lægge et nyt tag af strå."

Selskabets ejerskiftetaksator besigtigede ejendommen den 10/7 2009 og har i intern rapport af 27/7 2009 bl.a. anført:

"**Fakta om hus og forsikring**
Forsikringsbetingelser nr. 0702 er gældende for ejerskifteforsikringen.
Ejendommen er opført i 1880 og den pågældende tagflade tækket i 1983
Forholdet er omtalt i tilstandsrapporten

1. Nedslidt stråtag mod nord
Huset er et traditionelt bindingsværkshus med stråtag af halm. Der er en karnap i tagfladen mod nord. Ved besigtigelsen kunne det konstateres at tagfladen mod nord var meget uens og at der var flere områder hvor belægningen var nedslidt. Bindetrådene var flere steder synlige og der var områder hvor der var 2-3 cm luft mellem bindetråden og halmen.

Taget er ikke konstateret utæt men det er sandsynligt at trækonstruktionen er delvist opfugtet. Tagfladen vurderes som 85 -95 % udlevet og halmtaget bør skiftes snarest.

Tagfladen er tækket med kort rughalm, der har den korteste levetid af almindelige kendte tækkemateriale. Forhold som skal tages i betragtning ved vurderingen af levetiden:

- Tagflade er mod nord - Længere levetid end mod syd på grund af solen
- Kort rughalm har f. eks. 10 år kortere levetid end hvedehalm og 30- 40 år kortere end ægte strå.
- Der er et stort træ mod vest som vil nedsætte levetiden generelt.

Det findes ikke egentlige afskrivningstabeller for et tag som dette men efter samtale med 2 forskellige tækkefolk er konklusionen minimum 20 år maksimum 30 år. Forsikringstager skriver selv forventet levetid på et halmtag er 20 år.

Tagfladen blev tækket 1983 og den er dermed 26 år gammel, hvilket i bedst case giver en restlevetid på 4 år.

Set ud fra ovenstående er det intet unormalt i at halmtaget er udlevet og alene på dette grundlag kan vi afvise skaden jf. betingelserne pkt. 4.7.
…
Det er fremhævet flere steder at den bygningssagkyndige ikke fysisk har været på taget, men det tillægger jeg ikke stor vægt. Som det er i dag ville en korrekt bedømmelse nok være under 5 år, men forholdet helt sikkert er blevet forværret på de 2 år der er gået siden tilstandsrapporten er lavet.

Udgangspunktet er jo at den bygningssagkyndige kun skal beskrive forhold, der afviger fra en lignende bygning af samme alder, byggestil, materiale valg og vedligeholdelsestand. Med det taget i betragtning syntes jeg egentlig ikke den bygningssagkyndige har ramt meget ved siden af og mener ikke der er mulighed for regres.."

I brev af 11/8 2009 til klageren har selskabet afvist dækning med henvisning til, at der i policen er følgende klausul:

"**Ejerskifteforsikring**
Forsikringen dækker ikke årsagen til og følger af skade der kan henføres til tilstandsrapport pkt. A 1.2, 3.1, 8.1, 9.2, 9.3, B 3.2, C 3.2."

Klageren har klaget over den bygningssagkyndige til Ankenævnet for Huseftersyn, der i afgørelse af 27/11 2009 bl.a. har anført:

"**Afgørelse**
Indklagede betaler inden 30 dage 20.000 kr. til klager.
…
Begrundelse
Ankenævnet kan tiltræde skønsmandens vurdering.

Nævnet finder, at tagdækningen er forkert beskrevet i tilstandsrapporten med karakteren K2.

Den bygningssagkyndige er derfor erstatningsansvarlig.

> Erstatningen fastsættes til skønsmæssigt 20.000 kr. efter fradrag for forbedringer og under hensyn *til,* at klager har fået en vis advarsel om tagets tilstand ved de oplysninger, der er givet i rapporten."

På baggrund heraf, og idet den bygningssagkyndige nægtede at følge afgørelsen, har klagerens advokat i brev af 14/2 2011 til selskabet anmodet om en revurdering af sagen.

Selskabet har i brev af 17/2 2011 til advokaten fastholdt sin afgørelse.

Over for nævnet har advokaten indsendt klageskema underskrevet af klageren den 8/5 2011 med krav om, at selskabet anerkender, at udgifterne til udbedringerne af taget er dækningsberettigende i henhold til den tegnede ejerskifteforsikring samt dækning af udgifterne til udbedring af tagets nordside.

Til støtte for kravet har advokaten bl.a. anført:

> "I tilstandsrapportens pkt. 8.1 beskrev den byggesagkyndige ejendommens stråtag som lettere slidt mod nord og kvalificerede tagets tilstand til en 'K2'er'. På baggrund af en efterfølgende sagkyndig gennemgang af tagbelægningen anmodede klager ved skrivelse af 7. juni 2009 (Bilag ..) indklagede om forsikringsdækning med den begrundelse, at den byggesagkyndiges beskrivelse af taget var forkert og at forholdet derfor var omfattet af ejerskifteforsikringen.
> …
> Den byggesagkyndige har tilkendegivet, at han ikke vil acceptere Ankenævnets afgørelse og sagen er derfor indbragt for domstolene. Som følge heraf og idet beregningen af en eventuel erstatning ikke tilsvarer den forsikringsrelevante tabsopgørelse har klager efterfølgende gentaget sin anmodning om forsikringsdækning til indklagede, …
> …
> Det er klagers opfattelse, at dækningsbegrænsningen i den såkaldte 'standard klausul 3407' efter sin ordlyd alene knytter sig til forhold, der er beskrevet af den byggesagkyndige i tilstandsrapporten. Klausulen fritager således ikke indklagede for forsikringsdækning for forhold, der ikke er beskrevet i tilstandsrapporten eller som ikke er korrekt beskrevet.
> …
> Den byggesagkyndige har ifølge Ankenævnet for Huseftersyn beskrevet stråtagsdækningen forkert og tagets reelle tilstand og herunder faktiske fejl om mangler fremgår således ikke af tilstandsrapportens pkt. 8.1. og må følgelig være dækket af ejerskifteforsikringen."

Selskabet har over for nævnet i brev af 31/5 2011 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

> "**Købsaftalen**
> 'NEDSLAG

Køber har fået et nedslag på kr. 100.000 i forhold til udbudsprisen. Nedslaget er givet til delvis udbedring af skader iflg. tilstandsrapporten.'
…
Tagdækningen er ved anmeldelsen 26 år gammel. Skønsmanden vurderer, at taget er 80 % nedslidt og vores taksator vurderer nedslidningen til 85-95 %. Der er tale om halmtag som ifølge vores taksator har en levetid på mellem 20-30 år. Dette begrundes med den anvendte type halm, som har den korteste levetid af almindelig kendte tækkematerialer.

Der er således enighed om, at forholdet vedrører aldersrelateret nedslidning af stråtaget mod nord.

Det anmeldte forhold er alene et udtryk for, at stråtagets levetid er overstået, og tagets stand adskiller sig ikke nævneværdigt fra tilsvarende tage af samme alder. Den forventede levetid for den anvendte halmtype er allerede overstået, og der er ikke tale om et forhold, der opfylder forsikringens skadedefinition.

Den omstændighed at vores kunde havde en forventning om en længere levetid gør ikke, at der er tale om en skade der opfylder skadedefinitionen.

Ankenævnet for Huseftersyn har på baggrund af skønsmandens vurdering afsagt kendelse om, at den byggesagkyndige er erstatningsansvarlig, da tagdækningen er forkert beskrevet i tilstandsrapporten med karakteren K2. På denne baggrund mener vores kunde og dennes advokat, at forholdet er dækket af forsikringen under henvisning til forsikringsbetingelsernes pkt. 4.1.

Vi er ikke enige i, at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Beskrivelsen giver tydeligt indtryk af, at taget er slidt og at levetiden er begrænset. Vi mener således ikke at beskrivelse er misvisende eller klart ufyldestgørende.

Netop på baggrund af noten i tilstandsrapporten, har vi i forbindelse med udarbejdelse af forsikringstilbuddet vurderet en øget risiko forbundet med taget og har derfor taget forbehold i dækningen for årsagen til og følgerne af den byggesagkyndiges bemærkning under pkt. 8.1.

Da forsikringen er tegnet med forbehold for lige præcis stråtagets nordside, kan forsikringen allerede af den grund ikke dække forholdet. Når der er forbehold for årsagen til og følgerne af, at stråtaget er slidt og har en del mosbegroning, er det ikke relevant at vurdere, hvorvidt karakteren i tilstandsrapporten er korrekt angivet eller ej.

Klausulen relaterer sig naturligvis alene til det under pkt. 8.1 beskrevne og ikke til tagbelægning/rygning generelt.

På baggrund af, at forholdet ikke opfylder skadedefinitionen, og at forholdet er undtaget ved klausul på policen, finder vi ikke anledning til at ændre vores afgørelse.

Vi henviser i øvrigt til kendelse nummer 77.862 (Forhold benævnt som pkt. 7 i kendelsen), hvor ankenævnet har taget stilling til lignende sag."

Der har efterfølgende været ført korrespondance mellem parterne, og nævnets sekretariat har indhentet skønserklæringen af 28/9 2009. Det fremgår bl.a. heraf:

"**Skønsmandens erklæring**

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1.	Ad 1. Det kan konstateres at tagdækningen på nord siden er med en del nedslidning, der er flere steder større sår i stråtaget, og det er tydeligt at stråtaget er tyndt med delvis manglende slidlag. Der ses sår og riller i tagdækningen øverst på taget. Nederste del af taget (tagskægget) har en samlet tykkelse på ca. 18 cm, og bliver tydelig tyndere op efter. Tag over kvist er med riller der ses i fronten. Tagdækning ved vindskeder er delvis faldet ned og dykker meget ud mod vindskeden i begge gavle. Taget er tækket med halm, type er det ikke muligt at fastslå. … oplyser at tagdækningen er fra 1983. Det er ikke muligt at ses tagdækningen fra indvendig side.
Ad 1. Konklusion	Ad 1. Det er skønsmandens vurdering at tagdækningen som helhed nuværende er ca. 80% nedslidt, og der må forventes snarlige skader med gennemtrængende vand.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Ad 1. Skønsmanden vurderer at tagdækningen er forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Det skønnes at tagdækningen i maj 2007 var mere en lettere nedslidt. … bør ikke udtale sig om forventede rest leve tider i tilstandsrapporten. Det vurderes at være forkert at anvende karakter K2, idet brud i tagdækningens evne til at holde vand ude, vil betyde at indvendige konstruktioner vil få vand. Skader burde have været beskrevet med karakter K3.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	I henhold til tilbud er omkostningerne beregnet til kr. 128.438. Dette tilbud indeholder brandsikring med gips, hvilket der efter …'s oplysninger er nuværende i tagfladen hvorfor dette udtages. Skønsmanden skønner omkostninger til kr. 100.000.
Ad 1. Forbedringer	Med den nedslidning der må formodes at have været på tagdækningen i maj. 2007 skønner skønsmanden forbedring til 60%

"

Nævnet har fået forevist de indsendte fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**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.

…

4.7

Forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid."

Nævnet udtaler:
Af tilstandsrapporten fremgår, at stråtaget har fået karakteren K2, som beskriver alvorlig skade, der medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Ankenævnet for Huseftersyn har i afgørelse dømt den bygningssagkyndige til at erstatte klageren 20.000 kr. grundet forkert K-betegnelse.

Ankenævnet for Forsikring finder ikke at kunne tilsidesætte en sådan konkret vurdering fra en uafhængig part. Nævnet finder heller ikke at kunne tilsidesætte vurderingen af erstatningen, der er fastsat til 20.000 kr.

Nævnet skal herefter tage stilling til, om selskabet er fritaget for dækning med henvisning til forbeholdet i policen.

Efter en samlet vurdering af oplysningerne i sagen finder nævnet ikke at kunne kritisere, at selskabet som sket som følge af forbeholdet om, at der ikke er dækning for årsagen til og følger af skade vedrørende stråtaget mod nord, har afvist at yde forsikringsdækning.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson