901/12

Den 15. oktober 2012 blev i sag nr. 81.876:

xxxxx xxxx xxxxx
xxxxxx xxxxxx x
xxxx xxxxx

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. Hun klager over, at selskabet har afvist at yde dækning for en anmeldt skade på ejendommens tagkonstruktion.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at det anmeldte forhold på overtagelsestidspunktet ikke udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade. Selskabet henviser endvidere til, at der ikke er tale om en ulovlighed.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1827, og at klageren overtog ejendommen den 1/11 2003 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 19/6 2003. Heraf fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
A	**8.0 Tagkonstruktion**			
	8.8 Spær og lægter	K1	3	Der er opsat pladebeklædning på 1. sal til kip, hvorfor selve tagkonstruktionen ikke kan besigtiges. De ældre spær, der er synlige i soveværelse, fremstår med de ormhuller m.m., der må forventes ud fra alder.

...

2. 81.876

Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar
…			
3	A	8.8 Spær og lægter	Der er pålagt nyt stråtag, mod syd i 2001 og mod nord i 2002. Selve tagkonstruktionen, spær m.m. er eftergået/rettet op, dels ved en renovering først i 70'erne, dels ved det seneste stråtag, jfr. ejer."

Klageren anmeldte den 10/6 2011, at der i forbindelse med et kraftigt regnvejr var kommet vand ind ved loftet mellem den oprindelige bygning og en tilbygning opført af den tidligere ejer. Hun oplyste endvidere, at der også året forinden i forbindelse med kraftig regn var trængt vand ind det samme sted. Selskabets taksator besigtigede forholdet den 24/6 2011 og sendte brev af 27/6 2011 til klageren. Heraf fremgår bl.a.:

"Anmeldte forhold:
1. Utæt tag ved skotrende. (ikke dækket)

Forhold 1. Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at der ved skotrender på stråtag var huller i den ene side over mod nabo. Den kunne også konstateres at der mod den anden side var et lille fald i starten af skotrende.

Det er uvist hvor indtrængen af vand stammer fra, men det kan sagtens skyldes ovenstående.

Der ses ikke at være tale om nogen fejlkonstruktion. Hvis der var tale om dette, så ville skaden havde været indtruffet kort efter overtagelsen af ejendommen.

Forholdet ses ikke at have været til stede ved overtagelsen af ejendommen i 2003, risikoen ses heller ikke at have været til stede. Det ses alene som et udtryk for almindelig drift vedligeholdelse. Forholdet opfylder der for ikke afsnit 3 i betingelserne og er således ikke dækket."

Klageren sendte mail af 28/8 2011 til selskabet. Af mailen fremgår bl.a.:

"Tækkemanden har nu efterfølgende jeres besigtigelse den 26. juni 2011 skilt vores tag ad for at undersøge, hvordan vandet kommer ind i huset (stuen).

Vi fastholder, at den grundlæggende årsag til, at vandet trænger ind i vores hus, er en konstruktionsfejl i forbindelse med etablering af tilbygningen, udført af den tidligere ejer. Et forhold der burde have været påpeget af byggesagkyndige i forbindelse med, at vi købte huset i 2003. Vi anser derfor skaderne for dækket af ejerskifteforsikringen.

Tækkemanden konstaterede, at det ikke er igennem de 2 små huller, der er i taget efter besøg af en mår, idet undertaget de pågældende steder består af henholdsvis bly og tagpap foring. Måren har ikke kunnet komme ind i undertaget,

Vandet er trængt ind ved skotrenden mellem den oprindelige bygning og tilbygningen, fordi stråtaget i skotrenden nu kun har en tykkelse på 7 cm, hvilket ikke er nok til at holde vandet ud, mens det ved siden af liggende tag, har en tykkelse på 22 cm.

Da taget blev lagt af samme tækkemand i 1998 havde skotrende samme tykkelse som det øvrige tag. Tækkemanden vurderer, at skotrenden har været udsat for et voldsomt højt slid, fordi tilbygningen (og dermed skotrenden) er placeret alt for tæt på en oprindelig kvist. Dette giver iflg. vores faste tækkemand, samt en anden uvildig tækkemand, der er konsulteret, et unormalt højt slid på stråene i skotrenden.

De bærende stolper under stråtaget er pga. vandindtrængningen rådnet op, hvilket indikerer, at problemet har været til stede i flere år, førend det er blevet synligt for os.

Isolering og beklædning på husets indvendige side har også taget skade.

Taget har været jævnligt vedligeholdt i den periode, vi har ejet huset, hvilket kan dokumenteres via gemt fakturering fra tækkemanden.

Det unormalt høje slid på skotrenden gør, at vi kan forvente, at taget det pågældende sted skal skiftes ca. hver 5. - 8. år. Dette er højest udsædvanligt for et stråtag, hvor almindelig levetid for stråtage anslås af tækkemænd til 30 - 40 år, og ca. 20 år for skotrender. Her må vi konstatere, at levetiden for skotrenden på vores tag er omkring en tredjedel af, hvad der gør sig gældende for andre stråtage."

Klageren rettede efterfølgende oplysningen om, at taget var lagt i 1998, og anførte, at der blev lagt nyt stråtag i 2001.

I brev af 20/11 2011 fra en tækkemand hedder det bl.a.:

"Konklusion vedrørende kvistplacering/ skotrende,
Kvistens placering i forhold til skotrenden er ikke hensigtsmæssig. Denne placering flytter afvandingen væk fra skotrendens center, til ca. en halv meter væk fra centeret. Oven i alt dette er der en lavere bygning, som rammer ind i samme område. Konsekvensen af dette er følgende:

1: Afvanding sker på ca. 15 - 20 cm. Voldsom spidsbelastning. Stor slitage.
2: Man flytter afvandingen fra tagets tykkeste sted, til et sted med normal tykkelse.
Voldsom slitage på et uegnet sted
3: Halvering af skotrendens levetid. Konstateret levetid ca. 10 år. Normal levetid ca. 20 år.

Den optimale placering af kvisten ville være minimum 1 mtr. fra skotrendens center.

Reference: Tækkevejledningen for tækkemand. (Dansk Tækkemandslaug)."

Da selskabet fastholdt sin afgørelse, har klageren indbragt sagen for nævnet ved klageskema underskrevet den 8/1 2012. Heraf fremgår bl.a.:

"2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …

4. 81.876

- At vores ejerskifteforsikring hos Tryg dækker udgifterne til udbedring af skaden; i alt kr. 42.048,38 (tækkemand: 37.073,75 kr. + tømrer 4.974,63 kr.)
- At Tryg afholder udgifter til at kvisten flyttes, så den er minimum 1 m fra skotrenden som anbefalet i tækkevejledningen."

I en supplerende redegørelse til klageskemaet har klageren bl.a. anført følgende:

"• At placeringen af kvisten, er den oprindelige placering, er ikke et gyldigt argument. Placeringen af kvisten blev først problematisk, idet tilbygningen blev placeret så tæt på kvisten, da det er den manglende afstand mellem kvisten og skotrenden (som først opstod i forbindelse med tilbygningen), der er årsag til vandskaden.

- At kommunen har godkendt tilbygningen er ikke relevant for sagen, da kommunen ikke kan forventes at tage stilling til sådanne specifikke byggesaglige forhold omkring stråtage.

- Vi har ikke påpeget, at selve utætheden var til stede ved overtagelsen (som Tryg påpeger, at de ikke finder dokumenteret). Vi har påpeget, at det forhold, at unormalt høje slid på skotrenden (pga for lille afstand mellem kvist og tilbygning/skotrende) forkorter skotrendens levetid markant og at dette er skyld i vandskaden. Vi har påpeget, at forholdet var til stede, da vi overtog ejendommen, at der er sket skade på huset og at forholdet forringer husets værdi nævneværdigt (dels pga. vandskaden og dels pga. at nu da forholdet er kendt, er det også konstaterbart, at det vil være uforholdsmæssigt dyrt for os eller fremtidige ejere at vedligeholde stråtaget, da dele af taget vil skulle skiftes meget hyppigere end tage på sammenlignelige ejendomme).

- At vi først efter knap 7 år kan konstatere skaden, idet vi ikke er byggesagkyndige, og da forholdet ikke var nævnt i tilstandsrapporten, er ikke et gyldigt argument for at afvise klagen. Vi har tegnet en udvidet ejerskifteforsikring på 10 år, netop for at imødegå skadesforhold, som ikke er konstaterbare indenfor en 5-årig periode.

- Vi mener, at vejledningen for tækkemænd er yderst relevant, da denne vejledning anvendes af professionelle tækkemænd, således at de kan etablere så gode, holdbare og sikre stråtage som muligt.

- Vi finder det ikke dokumenteret, at dette forhold (en kvist for tæt på en skotrende) er hvad, der kan konstateres ved tilsvarende ejendomme."

Selskabet har i brev af 24/1 2012 til nævnet bl.a. anført:

"**Ejendommen**
Der er tale om en ejendom oprindeligt opført i 1827.

Formentligt omkring 1972 er ejendommen udvidet med 1 sal, herunder kvisten, og omkring 2001 foretages sammenbygning af udhus og oprindelig bygning.

Sidstnævnte tilbygning er godkendt af kommunen.
…
Argumentation
Vores kunde har klaget dels over, at vi ikke vil anerkende vandindtrængning, som en dækningsberettigende skade, og dels, at vi ikke vil anerkende flytning af kvist, som en dækningsberettigende skade.

Vores argumentation vil være opdelt i de to forhold, selvom der måske kan være en overlapning mellem disse.

Vedrørende vandindtrængningen
I betingelserne for den tegnede ejerskifteforsikring fremgår det blandt andet, at forsikringen omfatter forhold, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Endvidere fremgår det af betingelserne, at det er en betingelse for dækningen, at forholdet var til stede ved forsikringstagerens overtagelse af ejendommen.

Vores kunde overtager ejendommen den 1. november 2003, og anmelder den 20. august 2010, eller næsten 7 år efter overtagelsen, at der er sket vandindtrængning i ejendommen.

I perioden op til kundens konstatering af vandindtrængning havde der været usædvanlig store nedbørsmængder i området, og det kan efter vores opfattelse ikke afvises, at netop disse store nedbørsmængder har haft indflydelse på forholdet.

Af kundens mail fra 28. august 2011 fremgår det, at kundens tækkemand har kunnet konstatere, at stråtaget i skotrenden nu kun havde en tykkelse på 7 cm., hvilket ikke er tilstrækkeligt til at holde vandet ude.

Endvidere skulle tækkemanden have udtalt, at da taget blev opført i 1998, var strålaget i skotrenden tilsvarende de øvrige steder på taget.

Ud fra det foreliggende finder vi det ikke dokumenteret, at strålaget i skotrenden på tidspunktet for vores kundes overtagelse af ejendommen havde en sådan tykkelse, at det ikke kunne holde vandet ude.

Havde dette været tilfældet, ville der være sket vandindtrængning i ejendommen kort efter overtagelsen af ejendommen, hvilket ikke er tilfældet i sagen. Der går næsten 7 år inden der sker vandindtrængning, og mere end 7 år inden det konstateres, at strålaget er omkring de 7 cm.

I den forbindelse henledes Ankenævnets opmærksomhed på, at det i henhold til Forsikringsaftalelovens § 22 er vores kunde, der har bevisbyrden for, at der er tale om et dækningsberettigende forhold.

Efter det foreliggende finder vi ikke, at vores kunde har løftet denne bevisbyrde, hvorfor vi må fastholde, at forholdet ikke er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring.

Vedrørende placeringen af kvisten.
Af kundens referat af tækkemandens udtalelser fremgår det, at tækkemanden, der var med til oprindeligt at tække ejendommen, nu er af den opfattelse, at placeringen af kvisten medfører et forøget slid på stråene i skotrenden.

Hvis dette lægges til grund er det vores opfattelse, at forholdet omkring nedslidning af strå i skotrenden ikke afviger nævneværdigt fra, hvad der vil kunne konstateres på tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsestand.

Herudover er vejledninger fra Tækkeforbundet alene vejledninger, og vi finder det ikke dokumenteret, at placeringen af kvisten er ulovlig; snarere tværtimod.

Det fremgår af byggesagernes akter, at kvisten var placeret det pågældende sted, inden kommunen godkendte opførelsen af tilbygningen.

Selv hvis der var tale om en ulovlig opført bygningsdel, fremgår det af betingelserne for forsikringen, at det alene vil være omfattet af forsikringen, såfremt ulovligheden opfylder definitionen på en dækningsberettiget skade.

Som nævnt er det vores opfattelse, at forholdet omkring nedslidningen stråtækket i skotrenden ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

Det er endvidere vores opfattelse, at der ikke er nærliggende risiko for skade på grund af kvistens placering.

At der på grund af kvistens placering er behov for mere opmærksomhed omkring tækningen ved skotrenden er ikke en nærliggende risiko for skade; men snarere en forøget vedligeholdelsesudgift i forhold til, hvad vores kunde forventede ved købet af ejendommen.

Sådanne skuffede forventninger er ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand."

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.

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 offent-

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

Nævnet har gennemset de forelagte fotos af stråtaget og ejendommen i øvrigt.

Nævnet udtaler:
Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at vandindtrængningen, som klageren konstaterede 7 år efter overtagelsen af ejendommen, mest sandsynligt skyldes nedslidning af skotrenden.

Det forhold, at skotrendens levetid er nedsat og øget vedligeholdelse påkrævet som følge af tilbygningens placering i forhold til kvisten, finder nævnet ikke udgør en skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelserne.

Nævnet kan på denne baggrund ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning for vandindtrængningen og flytning af kvisten med henvisning til, at der ikke er tale om en dækningsberettigende skade.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand