902/12

Den 5. november 2012 blev i sag nr. 82.160:

xxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxxxxxx

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. Han klager over, at selskabet har afvist at yde dækning for en anmeldt skade på undertaget.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade. Selskabet henviser endvidere til, at undertagets levetid er udløbet.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1969, og at klageren tegnede forsikring med ikrafttræden den 12/2 2010 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 19/1 2010. Heraf fremgår bl.a.:

"**Bemærkninger**
...
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?
...
Skorsten og tag er besigtiget fra stige grundet stedvis løse teglsten.
...
Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
A Beboelse		
...		
8. Tagkonstruktion		
8.1 Tagbelægning/rygning	K3	Tagsten ses ved stedvise løft til at mangle vedhæftning til lægter. Stedvise tagsten har småafskalninger.

		Der er stedvise åbninger mellem tagsten (undertag leder evt. indtrængen fugt til tagrender).
8.3 Skotrender/inddækninger	K3	Der er let opfugtet træværk på tagrummet omkring skorsten; træværket er fugtskjoldet.
8.4 Hætter/aftræk	K3	Der mangler isolering på 2 aftrækskanaler på tagrummet.
8.5 Tagrender/tagnedløb	K2	Der er flere huller i tagrender, primært mod syd.
	K1	Nord og syd tagrender har bagfald.
8.11 Ventilation	K1	Ventilationen af tagrummet er beskeden. Mineralulden er ført helt ud til tagfod, hvorved den naturlige ventilation af tagrummet er reduceret. Der bør være 50 mm luftspalte mellem tag/lægteunderkant og overkant af mineraluld. Der kan ikke konstateres skader eller tegn på skader på tagrummet. Ændret brug af bygningen kan forrykke fugtbalancen i bygningen, hvorfor forholdet bør observeres, og evt. forbedres.
8.12 Isolering	K2	Der mangler tætningsbånd på loftlem; varm luft/fugt kan trænge op på tagrummet. Isolering på tagrummet er mange steder nedtrådt hhv. nedpresset af opmagasinering. Note: Isolering på under opmagasinering kan ikke besigtiges."

Af klageskemaet, som er modtaget af nævnet den 1/3 2012, fremgår bl.a.:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. ...
Jeg overtog ejendommen februar 2010, hvori der var nævnt i tilstandsrapporten

'Tagsten ses ved stedvise løft at mangle vedhæftning til lægter. Stedvise tagsten har småafskalninger. Der er stedvise åbninger mellem tagsten (undertag leder evnt indtrængen fugt til tagrender)'.

Jeg fik umiddelbart efter overtagelsen af ejendommen en murer til at gennemgå taget, og udskifte defekte tagsten mv. Sommeren 2010, udskiftede jeg tagrender på ejendommen, og her opdagede blikkenslageren at undertaget ikke var ført til tagrenden som nævnt i tilstandsrapporten, og ved nærmere gennemgang af undertaget fandtes flere steder, hvor undertaget dissideret er defekt og revnet.
Og dette er ikke hvad jeg har købt, idet jeg har købt ejendommen efter besigtigelse og en faglig vurdering med tilstandsrapporten, og her er nævnt at indtrængen fugt ledes til tagrenden via undertaget.
Altså burde undertaget være ok.
Trygs ejerskiftetaksator mente at undertagets beskaffenhed var hvad man kunne forvente af et mere end 40 år gammelt undertag, og dette uden at besigtige tagfoden, hvori der står i tilstandsrapporten at undertaget fører fugt til tagrenden.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)

Mener helt klart at når der ikke er nævnt noget om undertagets dårlige beskaffenhed og holdbarhed i den professionelle tilstandsrapport, så burde udskiftningen af dette erstattes af forsikringen."

Selskabet har i brev af 20/3 2012 til nævnet bl.a. anført:

"**Kort sagsfremstilling.**
Den 1. juli 2010 anmelder vores kunde telefonisk, at der er problemer med undertaget på ejendommen, og samme dag anmoder vi kunden via e-mail sende en beskrivelse samt dokumenter.

Den 13. juli 2011 modtager vi beskrivelse fra kunden, samt visse dele af de bilag, som vi ønskede til behandling af sagen. Da den første tilstandsrapport ikke var korrekt modtog vi den korrekte tilstandsrapport den 5. oktober 2011, og de resterende sider af købsaftalen modtages den 13. oktober 2011.

Vi besigtiger forholdet den 27. oktober 2011, og den 28. oktober 2011 sender vi brev til kunden.

Af dette brev fremgår det blandt andet, at der er tale om et Monarfol undertag, der har eksisteret siden ejendommens opførelse, og derfor var mere end 40 år gammelt på besigtigelsestidspunktet.

Undertaget er ikke ført ud til tagrenden; men der er ikke konstateret skader i form af indtrængen nedbør.

Forholdet blev afvist, idet det efter det foreliggende ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade, samt fordi der er tale om udløb af levetid, hvilket er undtaget for forsikringsdækningen.

Med hensyn til dimensioneringen af taget konstaterer vi, at taget har eksisteret i mere end 40 år uden nævneværdige skader, og at en eventuel underdimensionering ikke opfylder definitionen på en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Den 28. oktober 2011 sender vores kunde en e-mail, hvor kunden oplyser, at han ikke er enig i vores vurdering. Vi besvarer e-mailen den 31. oktober 2011, hvor vi fastholder, at der ikke er konstateret skader på grund af forholdet, og at det ikke er omfattet af definitionen på en dækningsberettigende skade.

Da vores kunde fortsat ikke er tilfreds med afgørelsen, sendes sagen til vores skadeafdeling, der den 16. november 2011 sender et brev til kunden. I dette brev fastholder vi, at forholdet ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade, at der ikke er konstateret skader på grund af forholdet, samt at der er tale om udløb af sædvanlig levetid for et Monarfol undertag.

Den 23. november 2011 sender vores kunde en klage til Kvalitetsafdelingen, hvilken vi bekræfter modtagelsen af den 24. november 2011.

På baggrund af klagen skriver Kvalitetsafdelingen til kunden den 6. december 2011, hvor vi i det hele fastholder den tidligere trufne afgørelse.

Herefter indbringer kunden sagen for Ankenævnet den 28. februar 2012.
...
Argumentation
Vores kunde overtager ejendommen den 12. februar 2010, og den 1. juli 2010 anmelder kunden til os, at undertaget af monarfol ikke er ført til tagrenden; men at den er nedbrudt ved tagrenden.

Ved vores besigtigelse kunne vi konstatere, at undertaget der skulle være ført til tagrenden er nedbrudt, samt at det ikke er opført med fodblik. Dog kunne vi ikke konstatere skader på grund af forholdet i form af opfugtning eller vandskader.

Undertaget vurderes at være fra ejendommens opførelse i 1969, og på dette tidspunkt var det ikke sædvanligt at etablere fodblik eller lignende, idet undertaget blev ført ud til tagrenden.

Netop grundet denne måde at udføre undertaget på, vil den del, der er ført til tagrenden blive udsat for lys og UV stråling, og derfor nedbrydes mere end det undertag, der er placeret i ly af solen.

På baggrund af besigtigelsen er det vores opfattelse, at det vores kunde har konstateret ved ejendommen ikke afviger nævneværdigt fra, hvad der vil kunne konstateres ved tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Det er således vores opfattelse, at forholdet ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

Henset til, at undertaget har eksisteret i mere end 40 år, uden der er konstateret vandskader på ejendommen er det endvidere vores opfattelse, at forholdet ikke udgør en nærliggende risiko for skader på ejendommen.

Herudover er det vores opfattelse, at undertaget har udlevet den forventede levetid for sådanne undertage, den normale levetid for undertage er 20-30 år, og det pågældende undertag har eksisteret i mere end 40 år, inden kunden anmeldte forholdet til os.

I henhold til betingelsernes punkt 4.7 dækker forsikringen ikke forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid, hvorfor vi ligeledes af denne grund ikke kan tilbyde dækning over ejerskifteforsikringen.

I den forbindelse vil vi henlede Ankenævnets opmærksomhed på kendelserne 51.994, 73.093 og 78.048, der efter vores opfattelse har præjudiciel betydning i denne sag.

I samtlige af disse kendelser har Ankenævnet fundet, at undertage, der i visse tilfælde var yngre end det i sagen omhandlende havde udlevet den normale levetid, hvorfor det ikke kunne kritiseres forsikringsselskabet, at det havde afvist dækningen.

Kendelsen 73.093 er efter vores opfattelse direkte sammenlignelig. I den kendelse var ejendommen fra 1967, og der var ikke etableret fodblik. Skaden blev i kendelsen anmeldt i 2007, og undertaget var således 40 år gammelt på skadetidspunktet.

I den konkrete sag er ejendommen fra 1969 og der er ikke etableret fodblik på ejendommen. Forholdet er anmeldt i 2010, eller 41 år efter etableringen af tagkonstruktionen.

Som nævnt fandt Ankenævnet ikke anledning til at kritisere forsikringsselskabets afvisning af dækningsforpligtigelsen i kendelsen 73.093."

Selskabets taksator har i brev af 28/10 2011 til klageren bl.a. anført:

"Ved besigtigelsen kunne det konstateres at Monarfol-undertaget stedvis er med begyndende nedbrydning.

Undertaget er fra husets opførelse og har således ligget i > 40 år. Det er almindeligt kendt, at Monarfol-undertage kan nedbrydes af solens ultraviolette lys, som trænger ind de steder hvor teglene ikke ligger tæt.

Det er oplyst, at undertaget oprindeligt har været ført ud til tagrenden, men den yderste ende af undertaget er nedbrudt.

Forholdet har ikke medført skader i form af indtrængende nedbør."

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.
...
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.
...
9 Hvorledes beregnes erstatningen

9.1 Ejerskifteforsikringen

6. 82.160

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 har gennemset de forelagte fotos af taget og undertaget.

Nævnet udtaler:

Efter nævnets opfattelse burde tilstandsrapporten have indeholdt oplysninger om, at den del af undertaget, der er ført i tagrenden, er nedbrudt. Da nævnet tillige skønner, at forholdet vedrørende undertaget indebærer nærliggende risiko for skade, finder nævnet, at selskabet har været uberettiget til at afvise at yde dækning.

Henset til det oplyste om undertagets tilstand og alder finder nævnet, at selskabet er berettiget til at foretage fradrag i erstatningen med 80 %.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Tryg Forsikring A/S, skal yde dækning for den anmeldte skade på undertaget med fradrag på 80 %.

Poul Sørensen