Ankenævnet for Forsikring

909/13

Den 18. februar 2013 blev i sag nr. 82.834:

xxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx xxxx

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 i Tryg Forsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for et anmeldt forhold vedrørende vandindtrængning mellem taget på hovedhuset og taget over terrassen.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at forholdet ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af sagen, at ejendommen, herunder også den overdækkede terrasse, er opført i 1936, og at klageren overtog ejendommen den 19/7 2005 på baggrund af en tilstandsrapport dateret den 2/6 2005.

Den 15/7 2011 anmeldte klageren, at der var konstateret vandindtrængning i overgangen mellem taget på hovedhuset og en overdækket terrasse. Det er hans opfattelse, at årsagen til vandindtrængningen skyldes manglende overlap mellem terrassens trapezplader og husets bølgeeternit.

Selskabet meddelte i brev af 20/7 2011 klageren afslag på dækning over ejerskifteforsikringen og henviste ham til hans villaforsikring i samme selskab.

En taksator fra selskabet besigtigede den 22/8 2011 ejendommen og har i rapport af samme dato noteret, at der ved gennemgangen kunne konstateres, at der var tale om en form for nedbrydning, der ikke havde svækket konstruktionens bæreevne. Skaden var derfor ikke er omfattet af forsikringen, da denne alene dækker, når bæreevnen er ødelagt.

Klageren var utilfreds med afgørelsen på ejerskifteforsikringen, hvorfor han ved brev af 27/7 2011 anmodede selskabet om at revurdere sagen. Henvendelsen resulterede ikke i ændring af afgørelsen.

Klageren har herefter indbragt sagen for nævnet med påstand om dækning og til støtte herfor anført:

"Efter de kraftige regnskyl i juli 2011 blev vi opmærksomme på kraftig vandindtrængning i vores veranda, følgeskader heraf og årsagen til utætheden. Lækagen i taget er forårsaget af mangelfuld udførelse af overgangen mellem husets bølgeeternit og verandaens trapezplader. Overlappet mellem de to tagkonstruktioner er blot 5 cm, væsentligt mindre end højden af profilformen. Herved opstår der ved regn og vind tilbageløb i konstruktionen, der bliver helt gennemblødt, med deraf opståede følgeskader.
Konstruktionen er skjult i husets udhæng og derfor ikke mulig for os at finde uden destruktivt indgreb. Vi har drøftet fugtighed i spær og lægter samt på undersiden af trapez-pladerne tidligere med Tryg i forbindelse med anden besigtigelse, hvor forholdet blev slået hen med henvisning til kondens. Vi mener forholdet skal dækkes af ejerskifteforsikringen, dels fordi den fejlbehæftede konstruktion har været skjult og derfor ikke kunne erkendes uden destruktivt indgreb dels fordi konstruktionen er forkert udført. Det sidste afvises af tryk, der påstår, at denne konstruktionstype er almindelig og at det er almindeligt, at taghældningen ikke er ret stor på sådanne tagflader.
Dette må vi afvise, da der i givet fald ville være omfattende bygningsskader i landets ejendomme
Trygs argumentation omkring taghældningen er heller ikke korrekt. Taghældningen på vores veranda er faktisk ikke specielt lille, da faldet er 8°, anbefalet hældning er min. 1°.
Da hældningen på hovedhuset er 45°, betyder det, at ved kraftig regn, kommer vandet fra bølgeeternitten med stor hastighed ned på den fladere trapezplade, hvilket uvægerligt vil give tilbageløb og derfor behov for stort overlap eller egentlig inddækning med en vis tæthedsklasse.
Vores påstand er, at det på intet tidspunkt har været accepteret, at overgange mellem bygningsdele har været utætte, Som nævnt er 5 cm overlap klart ikke tilstrækkeligt, selv med en taghældning på 8°, til at sikre vandafledningen, selv ved moderate regnmængder og slet ikke ved kraftig regn og ved sne/fygesne.
Det må i denne sammenhæng tages for givet, at tidligere ejer af ejendommen har konstateret tilsvarende lækage under tidligere nedbør og derfor ikke har oplyst korrekt herom i forbindelse med ejerskifte."

3. 82.834

Selskabet har i svarbrev af 30/7 2012 til nævnet anført:

"**Argumentation.**
Vores kunde anmelder første gang den 6. december 2005, at der er konstateret vand fra taget på den overdækkede terrasse.

Forholdet besigtiges af vores taksator, og det vurderes i den forbindelse, at opbygningen af terrassen ikke afviger nævneværdigt fra, hvad der vil kunne konstateres på tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Det vurderes derfor, at årsagen til det på det tidspunkt konstaterede forhold var kondens.

Selvom der efterfølgende er anmeldt andre skader, er der ikke indtil den 15. juli 2011 anmeldt eller på anden måder blevet gjort opmærksom på, at der skulle være problemer med vandindtrængning ved overgangen mellem hovedhuset og den overdækkede terrasse.

Overdækningen er opbygget med et fald på 8 grader, og overdækningen er placeret under tagets udhæng, således at vand fra taget løber direkte ned på overdækningen, for derefter at blive ledt væk.

Der foreligger ikke krav om, hvorledes en sådan opbygning skal etableres, og opbygningen afviger efter vores opfattelse ikke fra, hvad der vil kunne konstateres på tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

I betingelserne for den tegnede ejerskifteforsikring er et dækningsberettigende forholde defineret som forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt fra, hvad der vil kunne konstateres på tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Ud fra de foreliggende oplysninger er det fortsat vores opfattelse, at forholdet ikke opfylder denne definition, hvorfor forholdet ikke er dækningsberettigende på ejerskifteforsikringen.

Herudover fremgår det, at anmeldelsen af det nuværende forhold sker efter den usædvanlige regnfulde sommer i 2011.

Det er vores opfattelse, at havde der generelt været problemer med denne overgang, ville vores kunde i perioden mellem anmeldelsen i 2005, og den nuværende anmeldelse have oplevet vandindtrængning, som ville eller burde have været anmeldt til os.

Endvidere er det vores opfattelse, at det nu anmeldte forhold må betragtes som omfattet af anmeldelsen fra 2005, hvor vi afviste forholdet den 23. januar 2006.

Vores kunde har således haft mere end 5 år til at lade forholdet omkring den overdækkede terrasse undersøge, og hvis kunden var utilfreds med denne afgørelse fremkomme med kommentarer til afgørelsen.

Dette er som nævnt ikke sket før end ved anmeldelsen af 15. juli 2011.

I henhold til FAL § 29 er forældelsesfristen på 3 år, og det er derfor vores opfattelse, at kravet er forældet.

4. 82.834

Endvidere er det vores opfattelse, at vores kunde ikke har dokumenteret, at der er årsagssammenhæng mellem den opbyggede overgang uden inddækninger, og den opståede skade.

Til grund for denne opfattelse har vi blandt andet lagt vægt på, at der fra anmeldelsen i 2005, og indtil den meget regnfulde sommer i 2011 ikke er konstateret eller anmeldt vandindtrængning ved overgangen, hvilket ville have været tilfældet, hvis der generelt var problemer med overgangen.

Det er således vores opfattelse, at årsagen til den nu anmeldte skade mere skal søges i det meget kraftige regnvejr vi oplevede i sommeren 2011, end i overgangens opbygning."

Selskabets brev har givet klageren anledning til i brev af 19/8 2012 at anføre:

"2) Den freelance taksator, der blev udsendt for Tryg blev sendt ud af Villaforsikringen. Han udtrykte at han var at den opfattelse, at forholdet skulle dækkes af Ejerskifteforsikringen, men Trygs reaktion på dette har formentlig fået taksatoren til at trække denne udtalelse tilbage, da han har følt sig truet i relation til fremtidige opgaver fra Tryg.
3) At Tryg forsøget at skubbe forholdet ind under forældelse mener vi må afvises. Da vi drøftede forholdet tidligere med Tryg konkluderede taksatoren, at det vedrørte kondensering på undersiden af trapezpladerne. Vi så derfor ikke anledning til at iværksætte en destruktiv åbning af konstruktionen. Med de kraftige regnskyl under sommeren 2011 blev det imidlertid klart, at denne konklusion ikke var korrekt.
4) Vi mener, at den skjulte mangel er omfattet af forsikringsbetingelsernes punkt 3 stk. 1. Vi er samtidig af den opfattelse, at tidligere ejer har været bekendt med forholdet, da de givet har oplevet utæthed i samme omfang ved tidligere regnskyl, men at de ikke har oplyst herom ved udarbejdelse af tilstandsrapporten. Skaden som vi ikke havde erkendt, må derfor anses som værende til stede allerede ved overtagelsen.
5) I relation til Trygs argumentation omkring det sædvanlige i udformningen af denne type konstruktion, må vi pointere, at det på intet tidspunkt har været håndværksmæssig kutyme, at udføre konstruktioner, der ikke er tætte og sikre en ordentlig vandafledning, forhindre tilbageløb i konstruktionen samt sikring mod fygesne.
Vi mener derfor entydigt, at forholdet berettiget er dækket af en Ejerskifteforsikring."

Nævnet er blevet forelagt de i sagen vedlagte 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.

5. 82.834

…
4. Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke
…
4.2
Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedr. 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."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at det anmeldte forhold ikke nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt fra, hvad der vil kunne konstateres på tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Forholdet udgør derfor ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand, hvorfor nævnet ikke kan kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning for forholdet som sket.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen

Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson