914/13

Den 22. april 2013 blev i sag nr. 83.481:

xxxxxxxxxx xxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxx

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. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for et anmeldt forhold ved den forsikrede ejendoms undertag.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdet ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

Ejendommen, der er opført i 2000, blev overtaget af klageren den 1/10 2009 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 29/4 2009. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
…			
	8. Tagkonstruktion		
	8.3 Skotrender/inddækninger	K1	Underlag for skotrender er ikke undersænket i spær for korrekt indføring af undertag.
	8.6 Tagrender/tagnedløb	K1	Tagrender har ikke korrekt fald mod nedløb overalt.
	8.10 Undertage/understrygning	K1	Der er begyndende nedbrydning i undertag over fodblik.

2. 83.481

8.11 Ventilation	K3	Der mangler korrekt ventilation i tagrum.
8.12 Isolering	K1	Isolering ligger uens enkelte steder og ikke korrekt afsluttet med dækbræt eller lignende over bagdør.

…

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)

En **note** er den bygningssagkyndiges vurdering af og skøn over skadeårsagen og konstruktioner."

Det fremgår af sagen, at klageren ved telefonisk henvendelse til selskabet den 14/6 2012 anførte, at undertaget er af forkert materiale.

I mail af 5/7 2012 til selskabet har klageren uddybet sin anmeldelse, idet det bl.a. fremgår:

"I forbindelse med tilbygning af carport i forlængelse af eksisterende bygning, blev det opdaget, at de plader som er brugt til undertag, ikke er beregnet til formålet. Dette opdagede jeg, da tagsten ved gavlen på eksisterende bygning skulle fjernes.
Der er oplagt almindelige masonitplader og ikke som normalt undertagsplader, som er imprægneret med et middel, som tåler fugt.

De oplagte plader er blevet porøse, og revner ved minimal berøring.
Man kan tage fat på en af de oplagte plader og rive et stykke af med håndkraft . Der er dermed ikke megen styrke tilbage i pladerne og det må antages, at derfor heller ikke er lang levetid tilbage i disse plader.
Da de oplagte plader heller ikke har den fugtafvisende overflade som normalt pladeundertag har, kan der derfor komme fugt direkte gennem disse.

Der er endnu ikke sket skade på loft og isolering, men sammenholder man de 2 ovenstående ting, er der nærliggende risiko herfor."

Selskabets ejerskiftetaksator besigtigede forholdet den 10/7 2012 og har i besigtigelsesrapport af 25/7 2012 bl.a. anført:

"Ved min besigtigelse kunne jeg konstatere, at taget er oplagt med dobbelt falsede beton tagsten fra BMC.
Da der er tale om, at der er anvendt dobbelt falsede tagsten, så betyder det, at der stort set ikke er risiko for vand eller anden nedbør, som får adgang gennem tagsten til undertag.
Dette betyder igen, at det anvendte undertag kun skal kunne lede meget minimale mængder indtrængende nedbør til tagrende.

Jeg besigtigede den del af tagkonstruktionen, som ikke er berørt af ombygning, og jeg vurderer, at der ikke her har været problemer i form af at der skulle være trængt nedbør ind, som skulle have forvoldt skade.

Jeg vurderer, at forsikringstager bliver opmærksom på de anvendte undertagsplader i forbindelse med ombygningen, hvor undertagspladerne bliver udsat for nedbør i en mængde, der ikke vil være almindeligt for det opbyggede tag.

Ejerskifteforsikring.

Forhold 1:
Det vurderes, at der **ikke er tale om et dækningsberettiget forhold over ejerskifteforsikringen.** Dette skyldes, at der ikke er skade på bygningen som følge af det anmeldte forhold.

Det anmeldte forhold betegnes ikke som en skade på bygningen, som var til stede ved overtagelsen, idet forsikringstager bliver opmærksom på det anmeldte forhold ved at der udføres en ombygning, og i forbindelse med denne ombygning lader forsikringstager undertaget udsætte for vand, i mængder som undertaget under normal brug ikke ville blive udsat for.
Min besigtigelse af den del af tagrummet, der ikke er under ombygning viser også, at der ikke kan konstateres skade på bygningen som følge af anvendelse af det besigtigede undertag.

Jeg vurderer der udover, at der ikke er nærliggende risiko for, at der fremadrettet vil ske skade på bygning, som følge af det anvendte undertag, idet huset er opført med dette undertag for 12 år siden, og der er ikke skader på nuværende tidspunkt, som kan relateres til anvendelsen af dette undertag."

Klageren var utilfreds med taksatorens vurdering og har i mail af 26/7 2012 til selskabet bl.a. anført:

"Tagstenene har været afmonteret en måneds tid nu, men allerede ved de første regndråber blev pladerne fugtige på indvendig side. Jeg har kontaktet firmaet der leverer de mest brugte godkendte undertagsplader Huntonit som oplyser at et korrekt undertag vil kunne modstå vind og vejr i over et år uden problemer. Desuden er et undertags levetid over 50 år og egenskaberne er at afvise vand/fugt og ikke som disse optage fugten.

Taksator oplyser at der ligger BMC tagsten. Vores hus er monteret med IBF vingetagsten type 92000-sort. IBF danmark har oplyst mig at ovennævnte tagsten skal monteres med undertag som afviser den flyvesne regn/fugt der ikke kan undgås ved denne type sten.

Vi har nu et hus der er monteret med forkerte materialer hvis levetid ligger under det normale og ikke opfylder betingelserne for standarden. Der er ved husets overtagelse lavet en tilstandsrapport hvor dette er overset. Jeg har tegnet en forsikring for at være dækket mod det uforudsete og mener ikke at jeg har ansvaret for en sådan omkostning. Som I selv skriver at en skade kan være et forhold som er nedsættende for bygningens værdi. Det må der så absolut være tale om her hvis jeg vælger at sælge huset er jeg nød til at oplyse om forholdet og give køber kompensation for dette."

Som svar herpå har taksatoren i mail af 2/8 2012 til selskabet bl.a. anført:

"Først og fremmest vil jeg beklage, at jeg i rapporten har skrevet BMC tagsten og ikke som korrekt ville være IBF tagsten.

De to typer minder meget om hinanden og ændrer ikke ved min afgørelse

Det er korrekt, at et undertag skal afvise eventuelt indtrængende fygesne og eventuelt indtrængende slagregn eller fugt.
Som jeg skriver i min rapport, så besigtigede jeg loftet på den del af bygningen, der står uberørt af forsikringstagers ombygning.
Her på loftet opbevarer forsikringstager rigtig meget indbo - og mange fugtfølsomme ting, og der er ikke observeret problemer med fugt i loftrummet.
Jeg kunne ved min besigtigelse ej heller konstatere spor efter indtrængende fugt i tagrummet - der var enkelte steder, hvor der kunne anes en smule skjolder på undertaget, men det var i forbindelse med aftræksventiler, hvor der dannes kondens, og denne kondens viser sig stort set i alle tagrum ved undertaget og samlingen til aftrækskanal, hvor den føres gennem undertag.

Forsikringstager påpegede, at han ganske få steder kunne se en ganske lille smule skimmel på undersiden af pladerne.
Dette kan ikke skyldes fugt, der måtte trænge gennem pladerne, for så ville det kunne ses i form af skjolder.
Derimod er der angivet under pkt. 8.11 i tilstandsrapporten med karakteren K3 - 'Der mangler korrekt ventilation i tagrum'.
Dette forhold vil på sigt give anledning til skimmel på undersiden af undertaget - specielt da undertaget er af organisk materiale.

Dette var mine konstateringer ved min besigtigelse i den del af tagrummet, som står uberørt af ombygningen.

Forsikringstager påpeger skader på et undertag som står totalt blottet og udsat for nedbør.
Dette står blottet midlertidigt pga. ombygning, men det er ikke sådan et undertag skal kunne holde vand, nedbør og fugt væk.
Jeg vil her bemærke, at netop IBF tagsten - som er anvendt her - har dobbelte false i samlingerne - netop for at minimere indtrængende fugt eller
slagregn eller fygesne til undertag."

Selskabet har i brev af 16/8 2012 fastholdt sin afgørelse, og klageren har indsendt klage til nævnet den 21/10 2012 med krav om at få skiftet masonitpladerne til et egnet produkt som undertag, f.eks. Huntonit eller tilsvarende. Til støtte for sit krav har han bl.a. anført:

"I forbindelse med tilbygning af carport til eksisterende bebyggelse, blev det opdaget at der ikke er anvendt en korrekt type undertag, ved denne. Der er anvendt almindelige masonitplader, og disse er ikke vandafvisende. Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten, og bør derfor på ejerskifteforsikringen være en dækket skade. Vil give Tryg forsikring ret i, at der ikke er nærliggende risiko for skade, men som der står i Deres betingelser, er forhold som forringer værdien af bygningen væsentligt en dækket skade. Jeg kan ikke - i forbindelse med et eventuelt salg - undlade at nævne forholdet omkring undertaget. Dette vil utvivlsomt få en eventuel køber til enten at kræve et nedslag i pris eller at masonitplader udskiftes til et som undertal egnet produkt. Tryg skriver i deres betingelser, at en dækket skade på Ejerskifteforsikringen bl.a. kan være forhold, som nedsætter ejendommens værdi. Manglende bygningsdele eller andre fysiske forhold kan være en skade. Dette ses på bilag ... Dette er den første afvisning modtaget af Tryg, dateret 25. juli 2012. Begrundelsen for afvisningen her var, at Tryg ikke mente, der var risiko eller nærliggende risiko for, at der kom vand i bygningen.

…
Hvis man fra Trygs side ikke mener, at det nedsætter en ejendoms værdi nævneværdigt, at der er brugt et forkert produkt til undertag, syntes jeg man skulle henvende sig til personer, som beskæftiger sig med salg i hverdagen, og spørge dem ad. Er temmelig sikker på. at hvis der i en tilstandsrapport står, at det til undertaget anvende produkt ikke er egnet hertil, vil der ved handel blive krævet et nedslag."

Selskabet har over for nævnet i brev af 14/11 2012 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"Vores kunde overtager ejendommen den 1. september 2009, og den 14. juni 2012 anmelder kunden, at undertaget ikke består af godkendte materialer, men af masonitplade, der ikke er imprægneret.

Forholdet er konstateret af vores kunde i forbindelse med at denne ville udføre en tilbygning. Der er i den forbindelse løftet et spærparti ned fra ejendommen, for at denne efterfølgende skal monteres på ny.

Ved vores taksators besigtigelse kunne der ikke konstateres fugtaftegninger eller lignende på den del af undertaget, som ikke har ligget blotlagt i forbindelse med udførelsen af det pågældende arbejde.

Der er således ikke ved vores besigtigelse konstateret skader på undertaget, og henset til, at undertaget har eksisteret i omkring 12 år, før det blev konstateret, at undertaget ikke var af korrekt materiale, er det vores opfattelse, at der ikke er nærliggende risiko for skader på undertaget eller på bygningen, som følge af undertagets materiale.

Vi skal i den forbindelse ikke undlade at henlede Ankenævnets opmærksomhed på, at der i tagets levetid har været store regn og snemængder, herunder også fygesne.

Ved besigtigelsen kunne det endvidere konstateres, at tagbelægningen består af dobbelt falsede betonteglsten, hvilket indebærer, at der stort set ikke er risiko for at vand eller anden nedbør kan få adgang til undertaget. Dette medfører igen, at det anvendte undertag kun skal lede små mængder fugt ned til tagrenden.

I betingelserne for den tegnede ejerskifteforsikring er en dækningsberettigende skade defineret som 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.

Udtrykket 'bygningens værdi' skal ikke forstås som bygningens handelsværdi; men som bygningens værdi, som bygning, og det er fortsat vores opfattelse, at det konstaterede forhold ikke har betydning for bygningen funktion eller bygningens værdi, som bygning for vores kunde.

Vores kunde anfører i sine kommentarer til vores afgørelser, at undertaget ikke er i overensstemmelse med den lægningsvejledning, som tagstensproducenten har givet.

I den forbindelse skal vi indledningsvis gøre opmærksom på, at lægningsvejledning ikke er gældende lov.

Derudover skal vi henvise til betingelsernes pkt. 4.2, hvoraf det blandt andet fremgår, at forsikringen ikke dækker 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

Da der ikke er konstateret en skade på undertaget, eller på bygningen på grund af undertagets materialer, er det vores opfattelse, at selv hvis der skulle være tale om et ulovligt forhold, vil det ikke være omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring."

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, o 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."

7. 83.481

Nævnet udtaler:
Det forhold, at undertaget er lavet af et uhensigtsmæssigt materiale, kan efter omstændighederne være dækningsberettigende over basisforsikringen. Dog kræves det, at forholdet udgør en aktuel skade eller en nærliggende risiko for skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Det findes efter nævnets opfattelse ikke godtgjort, at der foreligger en skade på undertaget, og henset til, at undertaget har eksisteret i 12 år, før det blev konstateret, at undertaget ikke var af korrekt materiale, er det nævnets opfattelse, at der heller ikke er tale om et forhold, som giver nærliggende risiko for skade. På den baggrund kan nævnet ikke pålægge selskabet at yde dækning over basisforsikringen.

På det foreliggende grundlag finder nævnet det endvidere ikke godtgjort, at der foreligger en dækningsberettigende ulovlighed. Forholdet findes således heller ikke at være omfattet af forsikringens udvidede dækningsområde.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson