919/13

Den 24. juni 2013 blev i sag nr. 83.781:

xxxx xxxxxxx
xxxx xxxxxxxx x
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 ved sin advokat 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 opfylder forsikringsbetingelsernes skadebegreb.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1951, og at klageren tegnede forsikringen med ikrafttræden den 20/8 2009 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 8/4 2009. Heraf fremgår bl.a.:

"**Bemærkninger**	**Ja**	**Nej**	**Bygning**
1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige?	☐	☒	
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges? *Gulve under væg-til-væg tæpper i stue, 3 værelser i tilbygning og i hele tagetagen er ikke besigtiget.* *Tagrum over værelsesfløj mod øst er besigtiget i begrænset omfang på grund af manglende gangbro (cirka 3 m fra loftslem).* *Tagrum over tagetage er ikke besigtiget på grund af opmagasinering mod øst og manglende skunklem mod vest.*	☒	☐	A
3. Er der specielle bemærkninger til termoruder? *Det er ikke altid muligt at konstatere dugruder/punkterede termo-*	☒	☐	A

ruder, fordi det er afhængigt af ly- og/eller temperaturforholdene, vejrforholdene og rudernes renhed på besigtigelsestidspunktet. Der kan derfor forekomme punkterede termoruder, det ikke er muligt af registrere.

…

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Boligen er udført i materiale, der var almindeligt anvendt på opførelsestidspunktet. Der er udført tilbygning på den oprindelige bygning. Bygningen har gennemgået en del ombygninger, delvis udført som selvbyg. Ikke alle konstruktioner kan derfor forventes at være udført håndværksmæssigt korrekt. Den håndværksmæssige udførelse er i områder af varierende kvalitet. Vedligeholdelsesstanden er middel.

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
…		
8. Tagkonstruktion		
8.1 Tagbelægning/rygning	K2	Tagpap på tag over tilbygning mod øst har dampbuler og er slidt. Note: Taget skønnes på nuværende tidspunkt ikke utæt.
8.3 Skotrender/inddækninger	K3	Skotrender mod sydøst og nordøst er ikke ført helt ned til tagrender.
8.5 Udvendigt træværk ved tag	K2	Der er nedbrydning i vindskeder og dækbræddder mod syd samt i remender mod syd.
8.6 Tagrender/tagnedløb	K1	Tagnedløb mod øst er ikke ført til brønd.
8.14 Gangbro	K1	Der mangler gangbro på loft over tilbygning mod øst (værelsesfløj)."

Klageren anmeldte den 24/5 2012, at en tømrer i forbindelse med udbedringen af en dækningsberettigende skade på skotrenden havde konstateret, at undertaget ikke var udlagt i henhold til bygningsreglementet. Han havde derfor kontaktet en ingeniør med henblik på en besigtigelse af forholdet.

Af ingeniørens notat af 24/5 2012 fremgår bl.a.:

"Det bemærkes, at undertaget på den gamle bygning er monteret oven på eksisterende lægter, hvorpå der er monteret afstandslister, herpå er der sømmet nye lægter for tegltaget, det kan ses at sømmene fra disse lægter gennembryder undertaget.
Den anvendte byggemetode er ikke normal, det gennembrudte undertag er således ikke tæt, og der er risiko for vandindtrængning på loft.

Fotooptagelser på næste sider viser det udførte og det registrerede perforerede undertag på bygningen."

3. 83.781

Selskabets taksator besigtigede forholdet den 18/7 2012 og sendte mail af 23/7 2012 til klageren med afslag på dækning. Af mailen fremgår bl.a.:

"Bygningen er oprindelig opført i 1951, er i følge ejer om - og tilbygget for ca. 5. år siden.

I denne forbindelse er oplagt nyt tegltag på det oprindelige hovedhus. med en taghældning på ca. 45. grader.
Undertaget er oplagt og monteret oven på de gamle lægter, hvorpå der er monteret afstandslister og nye lægter med en ændret lægteafstand, hvilket medfører gennemsømning af undertag partielle steder, der hvor underlaget i form af gamle lægter ikke passer med den nye lægteafstand.

Ved besigtigelsen var der foretaget oplukning flere forskellige steder på begge tagflader og problemstillingen er den samme på begge tagflader.

Der er ikke konstateret synlige skader i form af opfugtning i tilgængelige konstruktioner, undertaget vurderes endvidere, at være monteret glat og uden synlige lunker (vandlommer), og forventes at kunne holde den almindelige levetid ca. 20 - 25. år.

Efter at have drøftet forholdet med vores skadeafdeling, er det vores vurdering, at skadebegrebet ikke er opfyldt, idet der med det stejle tagfald, er en meget begrænset vandmængde der skal afvandes via undertaget , og dermed også en meget begrænset risiko for fugtskader i underliggende konstruktioner.

Det er derfor vores opfattelse og vurdering, at skadebegrebet ikke er opfyldt, idet undertaget ikke vurderes, at give nærliggende risiko for skade."

Da selskabet på trods af flere klager fra klageren og hans advokat fastholdt afgørelsen, er sagen indbragt for nævnet ved klageskema underskrevet den 17/12 2012. Heraf fremgår bl.a.:

"1 forsikringsbetingelsernes punkt 3 fremgår det, at forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Det fremgår endvidere, at ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævntværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Det fremgår endvidere, at der ved nærværende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder, eller andre forebyggende foranstaltninger.

I nærværende sag er der tale om et hus, der er opført i 1951. I 2004 har huset undergået en gennemgribende renovering, herunder blandt andet taget.

Henset til, at der er tale om et tag, der ca. 8 år gammelt, burde mine klienter kunne forvente, at der er tale om et mangelfrit tag.

4. 83.781

I rådgivende ingeniør … notat fremgår det, at der er risiko for vandindtrængning på loftet. I og med denne risiko eksisterer, er jeg af den opfattelse, at der er tale om en dækningsberettiget skade i henhold til punkt 3 i ejerskifteforsikringsbetingelserne.
2.
3. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)

Anerkendelse af, at der er tale om en ejerskifteforsikringsskade."

Selskabet har i brev af 23/1 2013 til nævnet bl.a. anført:

"**Bygningen**
Der er tale om en traditionel opført ejendom fra 1951, hvor der omkring 2004 er oplagt nyt tag, med undertag.
…
Argumentation.
Vores kunde overtager ejendommen den 20. august 2009, og anmelder den 6. august 2011, en række forhold, herunder, at der skulle være problemer med skotrenden.

I forbindelse med udbedringen af et forhold omkring skotrenden konstaterer vores kundes håndværkere forholdet, og ingeniør … tilkaldes for at udarbejde en rapport vedrørende forholdet.

På baggrund af rapporten besigtiger vi forholdet den 18. juli 2012. Hverken ved denne besigtigelse, eller ved [ingeniørs] besigtigelse er der konstateret eller beskrevet opfugtning af lægter eller tagrum på grund af det anførte forhold.

Årsagen til anmeldelsen af forholdet har således ikke været, at vores kunde har konstateret vandindtrængning i ejendommen på grund af sømhullerne i undertaget.

Af vores kundes advokats brev af 24. september 2012 fremgår det blandt andet, at taget er oplagt i 2004, og således har eksisteret i 8 år, uden at der på grund af forholdet er konstateret opfugtning af lægter eller tagrum.

Ud fra de optagne fotos kan det endvidere konstateres, at de søm, som er trængt gennem undertaget ikke er begyndt at korrodere eller på anden måde bærer præg af vandindtrængning.

Det er vores opfattelse, at hvis perforeringen af undertaget skulle have betydning for ejendommen burde der efter 8 år kunne konstateres en opfugtning af tagkonstruktionen eller lægterne, ligesom der burde kunne konstateres korrosion af de søm, som er trængt gennem undertaget.

Der kunne ikke ved besigtigelsen konstateres noget sådant, ligesom det er konstateret, at undertaget ligger stramt uden lunker eller lignende.

Ud fra disse oplysninger finder vi det ikke dokumenteret, at sømhullerne har medført en skade på vores kunde ejendom, og henset til, at tagkonstruktionen har eksisteret i 8 år, og herunder har eksisteret både under et kraftigt skybrud og væsentlig snefald, finder vi det ikke dokumenteret, at forholdet indebærer en nærliggende risiko for skader på vores kundes ejendom.

5. 83.781

Af de foreliggende oplysninger fremgår det endvidere, at taghældningen på vores kundes ejendom er på 45 grader, samt at selve tagbelægningen er tæt, hvorfor det er vores opfattelse, at undertaget ikke skal stå imod nævneværdig fugtbelastning, hvilket efter vores opfattelse er medvirkende årsag til, at der ikke kan konstateres skader på grund af forholdet.

Idet der ikke er konstateret fugtindtrængning grundet forholdet er det fortsat vores opfattelse, at der ikke er konstateret en dækningsberettigende skade på ejendommen, ligesom det fortsat er vores opfattelse, at der ikke en nærliggende risiko for skader på ejendommen på grund af forholdet.

For god ordens skyld skal vi gøre opmærksom på, at ejerskifteforsikringen ikke dækker vores kundes eventuelle advokatbistand, hvorfor vi ikke vil kunne imødekomme et honorarkrav fra vores kundes advokats side.

Vi vedlægger til orientering kopi af kendelser nr. 73.746 og 57.395, der underbygger vores opfattelse af sagen."

Klagerens advokat gør gældende, at der er nærliggende risiko for vandindtrængning på loftet, og at det må forventes, at tagets levetid er forringet. I brev af 7/3 2013 til nævnet har han bl.a. anført:

"For god ordens skyld vedlægges kopi af bygningsreglementet 1998 småhuse, som var gældende indtil 1/2 2008 og altså således var gældende i den periode, hvor taget blev oplagt.

Som det fremgår under punkt 4.1.2. skal konstruktioner udføres på en sådan måde, at regn og sne samt overfladevand, grundvand, jordfugt- og luftfugtighed ikke medfører fugtskader og fugtgener."

Hertil bemærker selskabet i brev af 12/3 2013 til nævnet, at det ikke er dokumenteret, at der er tale om en ulovlig bygningsindretning, og at der hverken er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade som forudsat i forsikringsbetingelsernes punkt 4.2.

Nævnet har gennemset de fotos af undertaget, som er omtalt i ingeniørens notat af 24/5 2012.

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
…
4.2
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."

Nævnet udtaler:

Nævnet må efter sin gennemgang af sagen lægge til grund, at der flere steder er slået søm gennem undertaget, og at dette ikke har medført fugtskader i tagkonstruktionen. Henset hertil, og da forholdet har bestået siden 2004, finder nævnet, at der ikke er tale om en skade eller nærliggende risiko for skade, hvorfor nævnet ikke kan kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand