928/13

Den 2. december 2013 blev i sag nr. 84.245:

xxxxx xx xxxxx
xxxxxxxxx xxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har tegnet en ejerskifteforsikring med ekstrasikring i Tryg Forsikring A/S. De klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for 4 forhold vedrørende tag- og loftkonstruktionen på det forsikrede hus. Klagerne har anmeldt følgende: mangelfuldt undertag, skimmelsvamp i tagrum, for kort lægteafstand til tagsten, manglende ventilation og manglende tagbindere.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for de anmeldte forhold med henvisning til forsikringens skadebegreb og forsikringstiden.

Klagernes ejendom er fra 1910. Dele af tagkonstruktionen formodes at være fra 1991. Ejerskifteforsikringen trådte i kraft for en 10-årig periode den 20/12 2005, på baggrund af en tilstandsrapport af 19/9 2005, hvoraf bl.a. fremgår:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
A Beboelse		
...		
8. Tagkonstruktion		
8.1 Tagbelægning/rygning	K2	Der er løs rygningsmørtel.
8.5 Udvendigt træværk ved tag	K2	Der er stedvis råd/mørhed i stern og vindskede mod vest."

2. 84.245

I klageskema af 2/4 2013 har klagerne bl.a. anført:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen.
...
Efter fygesne den 23.12.'12 kollapser undertag.
Tømrermester ..., ... kontaktes for nyt undertag. Ved hans gennemgang konstateres det, at der er skimmelsvamp i tagkonstruktionen. Ved nærmere gennemgang af hele konstruktionen, viser det sig at opbygningen af tagkonstruktionen ikke er korrekt forstående på den måde, at læsteafstand til pågældende sten ikke passer - undertag ikke diffusionsåbent, manglende ventilation, manglende bindere i tagsten mm.
Billeder og materiale fra Tømrermester vedlagt.

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

At det erkendes, at der er store fejl og mangler omkring opbygningen af taget. Tilstandsrapport tilkendegiver ikke fejl og mangler i forhold til tagkonstruktion/loftrummet. Loftrummet er overhovedet ikke nævnt.
Tryg Ejerskifteforsikring har pure afvist sagen. (Alt korrespondance til Tryg vedlægges)
Omkring skimmelsvamp har vi haft kontakt til egen forsikring (IF Forsikring), som har oplyst os, at de dækker ikke skimmelsvamp. Det har vi dog svært ved at forstå i forhold til vejledning til Husforsikring pkt. 4.3. Skimmelsvampen er efter vores opfattelse opstået ifm. at der lægges nyt tag i '91-'92, hvor tingene ikke bliver lavet korrekt, derfor vil det ikke være det primære i første omgang, da vi kontakter ejerskifteforsikring ifm. fejl og mangler i tagkonstruktion/loftrum."

Dertil har selskabet i brev af 16/7 2013 til nævnet bl.a. bemærket:

"**Ejendommen**
Der er tale om en traditionel opført ejendom fra 1910. Tagbelægningen er af tegl type dobbelt S, mens undertaget er af ukendt fabrikat. Taghældningen er ca. 40 - 45 grader.

Tilstandsrapport
Af den tilstandsrapport, der lå til grund for vores kundes køb af ejendommen fremgår blandt andet følgende:

Tagkonstruktion

8.1 Tagbelægning/rygning	K2	Der er løs rygningsmørtel.
8.5 Udvendigt træværk ved tag	K2	Der er stedvis råd/mørhed i stern og vindskede mod vest.

...
Argumentation
Vores kunde overtager ejendommen den 20. december 2005, og den 17. januar 2013, eller mere end 7 år efter overtagelsen af ejendommen, anmelder vores kunde, at der skulle være konstateret skimmelsvamp i tagrummet.

Der har fra overtagelsen af ejendommen og indtil anmeldelsen ikke været henvendelser vedrørende forhold i tagrummet, eller vandindtrængning fra taget.

Vedrørende undertaget

Ved vores besigtigelse kunne vi konstatere, undertaget er af banevare, af ukendt oprindelse. På den østvendte tagflade mod haven er undertaget stærkt nedbrudt og meget porøst. Undertaget formodes oplagt i forbindelse med udskiftningen af tagbelægningen omkring 1991, og er således 20-25 år gammelt, da forholdet blev anmeldt til os.

Dengang blev undertage ikke produceret på samme måde, som man gør i dag, og det er først i 2004, at der blev oprettet klassifikation af undertage via DUKO systemet. Undertage fra før denne dato er således ikke klassificeret, og efter vores opfattelse er levetiden på sådanne forholdsvis gamle undertage ikke så stor, som på nyere undertage.

Det er derfor vores opfattelse, at det vores kunde har konstateret ved undertaget ikke afviger fra, hvad der kan konstateres ved tilsvarende undertage af samme alder i et sådant omfang, at det nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

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

Endvidere er det vores opfattelse, at den konstaterede nedbrydning af undertaget ikke var til stede ved vores kundes overtagelse af ejendommen.

Til grund for denne opfattelse har vi blandt andet lagt vægt på, at forholdet først er konstateret næsten 7 år efter overtagelsen af ejendommen, og at der ikke på grund af forholdet omkring undertaget har været anmeldt forhold omkring vandindtrængning.

I henhold til betingelserne for den tegnede ejerskifteforsikring er det en forudsætning for dækningen, at forholdet var til stede ved overtagelsen af ejendommen, og da denne betingelse ikke ses opfyldt kan vi ikke tilbyde dækning for udskiftning af undertaget.

Herudover er det vores opfattelse, at det vores kunde har konstateret ved undertaget skyldes almindelig slid af samme, og reelt er udtryk for, at undertaget har udlevet sin sædvanlige levetid.

I henhold til betingelsernes pkt. 4.6 dækker forsikringen ikke forhold, der alene består i sædvanligt slid eller manglende vedligeholdelse, medmindre der på grund af forholdet er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen.

Henset til, at vores kunde har ejet ejendommen i mere end 7 år, uden der er konstateret vandindtrængning, finder vi det ikke dokumenteret, at der som følge af undertagets tilstand er sket en skade eller er nærliggende risiko for skader, hvorfor vi ligeledes af denne grund ikke kan tilbyde dækning for udskiftning af undertaget.

Da der efter vores opfattelse reelt er tale om, at undertagets levetid er udløbet. Og da forsikringen i henhold til betingelsernes pkt. 4.7 ikke dækker forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid, kan vi ligeledes af den årsag ikke tilbyde dækning for udbedringen af forholdet.

Vedrørende manglende ventilation
Idet undertaget er af ukendt fabrikation, er det ikke muligt at konstatere, om der er tale om et diffusionstæt eller åbent undertag.

Ved skråvægge kunne det ved besigtigelsen konstateres, at isoleringen er presset helt ud mod undertaget, hvilket hindrer optimal ventilation, ligesom der ikke er udført ventilation i tagkippen.

Imidlertid kunne der ikke ved besigtigelsen konstateres tegn på nævneværdig opfugtning eller trænedbrydning i spær og lægter, hvilket ville have været til stede, hvis der generelt var problemer med ventilationen.

På den vestvendte tagflade ses der på de tre nordligste spærfag skimmelaftegning på undertagsbaner, og på øvrige spærfag ses disse aftegninger alene i minimal grad.

At der er mindre aftegninger af skimmelsvamp i et loftsrum, der stort set ikke har været tilset i 7½ år afviger ikke fra, hvad der vil kunne konstateres på tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Det er derfor vores opfattelse, at eksistensen af skimmelsvamp i loftsrummet ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

Skimmelsvamp kan i sig selv være en dækningsberettigende skade på en ejerskifteforsikring; men det forudsætter, at skimmelsvampen havde en sådan intensitet på overtagelsestidspunktet, at ejendommen ikke kan beboes.

Henset til, at vores kunde har beboet ejendommen i mere en 7½ år uden at anmelde forhold omkring skimmelsvamp, er det vores opfattelse, at den konstaterede skimmelsvamp ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

Hertil kommer, at vi ikke finder det dokumenteret, at skimmelsvampen var til stede, eller var til stede i samme omfang, da vores kunde overtog ejendommen.

Af vores taksators rapport fremgår det blandt andet, at der umiddelbart efter overtagelsen af ejendommen har været elektriker til at trække nye rørinstallationer i loftsrummet, og det er vores opfattelse, at havde der været skimmelvækst i tagrummet, eller skimmelvækst i samme omfang som nu, ville elektrikeren have gjort vores kunde opmærksom på dette, og forholdet var blevet anmeldt til os.

Da dette ikke er sket finder vi det ikke dokumenteret, at forholdet var til stede ved overtagelsen af ejendommen, og da det er en betingelse for dækningen, kan vi ligeledes af denne grund ikke tilbyde dækning for udbedringen af forholdet.

Korte lægteafstande
Af de foreliggende oplysninger fremgår det blandt andet, at vores tømrer er af den opfattelse, at lægteafstanden er en anelse for kort i forhold til den pågældende tagtype.

Ved vores besigtigelse kunne der ikke konstateres skader eller nærliggende risiko for skader på grund af lægteafstanden, og det er derfor vores opfattelse, at forholdet omkring lægteafstande ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

Herudover er det vores opfattelse, at det, at taget måske ikke er oplagt i henhold til liggevejledning i sig selv ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Manglende tagbindere
Ved vores besigtigelse kunne det konstateres, at antallet af tagbindere er i underkanten i forhold til oplægningsvejledningen på udførelsestidspunktet.

Der kunne imidlertid ikke konstateres nogen skader på grund af forholdet, og henset til, at taget formodes lagt omkring 1991, og derfor har overlevet en del storme og orkaner, er det vores opfattelse, at der ikke er nærliggende risiko for skader på grund af de manglende tagbindere.

Det er derfor vores opfattelse, at forholdet ikke opfylder definitionen på et dækningsberettigende forhold, hvorfor vi ikke kan tilbyde dækning for dette forhold."

Efterfølgende er klagerne og selskabet fremkommet med yderligere bemærkninger i breve af 30/7 og 13/8 2013 til nævnet. I brev af 10/9 2013 til nævnet fra selskabet hedder det bl.a.:

"Fra vores kunde har vi modtaget et forligstilbud gående ud på, at der foretages understrygning af tagstenene i stedet for udskiftning af undertaget.

Omkostningerne ved denne udbedring beløber sig til 34.500 kr. + moms.

Forligsforslaget fra kundens side kan ikke accepteres, idet det fortsat er vores opfattelse, at forholdet ikke er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring, jfr. vores tidligere breve i sagen.

For god ordens skyld skal vi oplyse, at hvis vores kunde vælger for egen regning og risiko at gennemføre understrygningen af taget, vil vi i den konkrete sag ikke påberåbe os betingelsernes pkt. 9, hvoraf det fremgår, at udbedringen ikke må ske uden vores samtykke.

Hvis kunden vælger at foretage understrygning vil sagen beløbsmæssigt skulle vurderes efter omkostningerne ved denne understrygning."

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.

Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

...

5 Hvad dækker ekstrasikringen (tilvalg)

Dette afsnit gælder kun, hvis det fremgår af policen, at ekstrasikringen er valgt.

Hvis ekstrasikringen er valgt, er ejerskifteforsikringen udvidet til at dække følgende forhold ud over lovgivningens krav:

5.1 Ulovlige stik- og kloakledninger
Dækningen omfatter lovliggørelse af ulovlige stik- og kloakledninger i jorden uden for bygningerne.

5.2 Ulovlige el- og vvs-installationer
Dækningen omfatter lovliggørelse af ulovlige el- og vvs- installationer i de forsikrede beboelsesbygninger.

5.3 El- og vvs-installationers funktion
Dækningen omfatter manglende funktion af el- og vvs- installationer i de forsikrede beboelsesbygninger.

5.4 Bad/toiletrum

5.4.1
Hvis der er en dækningsberettiget skade/forhold (omfattet af afsnit 3 eller 5) i bad/toiletrum, kan sikrede i samarbejde med Tryg vælge at få udskiftet ubeskadigede fliser/klinker i pågældende bad/toiletrum i et afgrænset areal svarende til gulv eller vægge afhængig af, hvor skaden/forholdet forefindes, mod en egenbetaling på 50% af udgifterne hertil.

5.4.2
Hvis der er en dækningsberettiget skade/forhold (omfattet af afsnit 3 eller 5) på sanitet i bad/toiletrum, kan sikrede i samarbejde med Tryg vælge at få udskiftet ubeskadiget sanitet i pågældende bad/toiletrum, hvor skaden/forholdet forefindes, mod en egenbetaling på 50% af udgifterne hertil.

5.5
Et forhold anses for ulovligt, hvis det på udførelsestidspunktet var i strid med servitut, lovgivning med dertil hørende bekendtgørelser og cirkulærer eller reglementer.

Der er alene dækning for et ulovligt forhold, hvis sikrede ikke kan opnå dispensation hos myndighederne.

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

7. 84.245

Nævnet udtaler:

Undertag

Henset til at undertaget blev monteret i 1991, og at det i 2013 blev konstateret, at det ved den østvendte tagflade er stærkt nedbrudt og meget porøst, finder nævnet at måtte lægge til grund, at undertaget er lavet af et uhensigtsmæssigt materiale, hvilket har resulteret i en aktuel skade. Nævnet finder herefter, at der er tale om en dækningsberettigende skade. Nævnet finder derfor, at selskabet har været uberettiget til at afvise at yde dækning. Nævnet finder derfor, at selskabet skal dække klagerens udgifter til op- og nedtagning af tagsten og udskiftning af undertaget.

Henset til det oplyste om undertagets tilstand og alder finder nævnet, at selskabet er berettiget til at foretage fradrag i erstatningen med 50 % for udgifterne til udskiftning af undertaget.

Skimmelsvamp

På det foreliggende grundlag finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at skimmelvæksten på loftet udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket.

Ventilation

Selskabet har oplyst, at der ikke er optimal ventilation i tagrummet, da isoleringen er presset ud mod undertaget, og da der ikke er ”udført ventilation i tagkippen”. Det er endvidere oplyst, at der ikke er tegn på nævneværdig opfugtning eller trænedbrydning i spær og lægter.

Således som sagen foreligger oplyst, finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at ventilationen af tagrummet, er et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed væsentligt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder og i god vedligeholdelsestilstand. Nævnet har på det foreliggende grundlag herefter ikke mulighed for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

Lægteafstand

Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet, at klagerne ikke har bevist at forholdet vedrørende lægteafstand udgør en skade eller en nærliggende risiko herfor. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Tagbindere

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet endvidere, at det ikke er bevist – bl.a. henset til tagets alder - at der er tale om en skade eller en nærliggende risiko for skade som følge af de manglende tagbindere. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Tryg Forsikring A/S, skal betale 50 % af udgifterne til udskiftning af den anmeldte skade på undertaget.

Klagerne får i øvrigt ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand