Ankenævnet for Forsikring

935/14-5

Den 17. marts 2014 blev i sag nr. 84.846:

xxxx xxxxxx
xxxxxxxxx xxxx x
xxxx xxxxxxx

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 m.v. tegnet ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S med en 10-årig dækningsperiode. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for et anmeldt forhold vedrørende ejendommens undertag.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at selskabet ikke finder, at klageren har bevist, at der er tale om en dækningsberettigende skade. Desuden henviser selskabet til, at klageren var advaret om undertagets forfatning både via tilstandsrapporten og ved klausul på policen.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1891, og at klageren overtog ejendommen den 15/8 2007 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 1/3 2007.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

2. 84.846

"

8. Tagkonstruktion		
8.3 Skotrender/inddækninger	K2	Der mangler færdiggørelse af inddækning ved skorsten og tagflade.
8.6 Tagrender/tagnedløb	K1	Tagrender når ikke helt ud til vindskeder ved gavle.
	K2	Der er et mindre hul i tagrende over hoveddør.
8.10 Undertage/understrygning	K2	Undertag består af uarmeret plastfolie, som stedvist hænger løs og ikke har de korrekte overlæg. Det vurderes dog, at der ved de pågældende overfalsede betontagsten kun er minimal risiko for fygesne. Men forholdet bør holdes under observation i tilfælde af fygesne.
8.16 Bemærkninger til skorsten	K2	Der ses løbesod på begge skorstene i loftsrum.

"

På baggrund af tilstandsrapporten indsatte selskabet i policen følgende klausul:

"**SÆRLIGE BETINGELSER**

Ejerskifteforsikring Forsikringen dækker ikke skader, der kan henføres til pkt. A 8.3 og B 8.1

Ejerskifteforsikring Forsikringen dækker ikke årsagen til og følger af pkt. A … 8.10…"

Selskabet oplyser, at klageren den 28/6 2013 anmeldte, at der var anvendt forkert undertagsmateriale, og at der var kommet vand ind i soveværelset.

Selskabet anmodede om en udførlig beskrivelse af den anmeldte skade, hvorefter klageren i mail af 3/6 2013 anførte:

"Under renovering af vores to kviste er der konstateret op til flere fejl i tagkonstruktionen.

1. Der er ikke brugt afstandslister (klemlister)
2. Manglende tagfod og fuglegitter.

Disse to punkter overholder ikke bygningsreglementet på det tidspunkt hvor taget er lavet. (Sandsynligvis 10-15 år siden)

3. Undertaget er ikke lavet af korrekt materiale. Det har resulteret i at det er mørnet og revnet mange steder. Derudover er det ført op over nederste lægte, hvilke vil resultere i at vandet ville samle sig ved et utæt tag.

Noget af punkt 3 er noteret i tilstandsrapporten (se pkt. 8.10), dog ikke i det omfang som nu er konstateret.

Efter at have fået ovenstående ting konstateret, har vi fundet årsagen til, at vi har så stort et varmeforbrug om vinteren, samt at det trækker ind på 1. sal og sjælden kan holde stuetemperatur (20 grader) på 1. sal. Derudover har vi også haft vand/fugtskader på førstesalen, som kunne være undgået ved korrekt undertag.

Hvis ikke ovenstående bliver udbedret vil det resultere i flere fugtskader samt rådskader i taglægterne.

Jeg mener helt klart, at ejerskifteforsikringen skal dække fejlen, da vores hus har fået en væsentlig værdinedsættelse ved et salg, da køber uden tvivl vil forlange et tag der er lavet efter gældende bygningsreglementet. Desuden ville jeg ikke kunne sælge det uden at oplyse køber om det, da jeg nu er bekendt med at der er en fejl.

Se vedhæftet dokumentation fra tømreren."

Den vedlagte dokumentation fra klagerens tømrer i form af en fotorapport er set af nævnet.

Ved brev af 4/6 2013 meddelte selskabet klageren afslag på dækning med henvisning til den klausul, som var indsat på policen.

Klageren gjorde indsigelse over for selskabet, og parterne uddybede herefter deres synspunkter i den efterfølgende korrespondance, hvorefter selskabet valgte at foretage en besigtigelse af ejendommen.

Om besigtigelsen er i internt notat af 4/7 2013 anført:

"Huset
Der er tale om ejendom fra 1891 i 1½ etage. Tagbelægningen er en tysk betontagsten af mærket Nelskamp S Pfanne, tagstenene var ikke mærket med produktionstidspunktet.
Forsikringstagers tømrer har vurderet taget til, at være 10-15 år gammelt, jeg vurderede det til, at være nærmere 20 år.
Forsikringstager ringede efter besigtigelsen og fortalte, at han ved de gamle ejeres hjælp, var kommet frem til, at taget var fra ca. 1996.

Undertaget er udført med en 0,15 eller 0,20 mm polyetylen folie, som normalt anvendes som dampspærre.

Undertaget har en K2 i tilstandsrapporten under pkt. 8.10, begrundet i uarmeret plastfolie der hænger og ikke har korrekte overlæg.

Det skadede:

Manglende klemlister/afstandslister:
Undertaget er monteret uden klemlister/afstandslister mellem lægter og spærhoved.
I midten af halvfemserne, var de fleste danske tagproducenter gået fra kan til skal omkring montage af klemlister/afstandslister. Jeg kender ikke vejledningen for Nelskamp S Pfanne på oplægningstidspunktet.

Hvorom alting er, så ses der ikke sket nogen skade på taget i forbindelse med den manglende afstandsliste.

Tagfod/fuglegitter
Ved tagfoden er undertaget oprindeligt kørt direkte over i tagrenden, uden fodblik og fuglegitter. Undertaget er dog så mørnet, at det ikke alle steder er intakt, og derfor ikke når ud i tagrenden.
Undertaget er ført over den nederste lægte for, at få det afsluttet i samme højde som tagrenden, der opstår ved den manøvre, en lunke bagved lægten.

Jeg havde 2 tagsten skubbet op i forbindelse med besigtigelsen og kunne konstatere, at der ikke var nævneværdigt fugt i den nederste lægte, som var lukket inde i undertaget. Indstiksmåleren viste ca. 14 % fugt i den frie lægte og ca. 16 % i den nederste lægte.
Om det er undertaget, der er årsagen til den svagt forhøjede fugtighed, eller dens placering nederst mod tagrenden, vides ikke.

Opfugtninger i den størrelsesorden, giver normalt ikke problemer med råd og svamp, hvilket heller ikke ses, at være tilfældet.

Opsummering
Der har ikke været vand inde i huset i forbindelse med de løsninger, der er valgt i tagkonstruktionen, og jeg vurderer ikke, at der er en nærliggende risiko for skader i den forbindelse.
Taget er et betontag, som er meget tæt i forhold til andre tagtyper, der er foreskrevet med undertag. Samlingerne mellem tagstenene ligger tæt sammen og der er samtidigt lidt skidt og mos, som tætner yderligere."

Selskabet fastholdt herefter i brev af 16/7 2013 afgørelsen, hvorefter klageren har indbragt sagen for Ankenævnet for Forsikring og i klageskema modtaget den 5/8 2013 til nævnet anført:

"**Sagsfremstilling**
Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag.
Under renovering af vores kviste finder tømreren ud af, at der er konstruktionsfejl i vores tag. Det drejer sig om manglende klemlister samt blikfod. Disse 2 ting skulle ifølge bygningsreglementet opfyldes på det tidspunkt, hvor taget blevet lagt (1997). Det er givetvis ikke blevet fulgt, da taget er lavet af en tidligere ejer. Derudover har vi efter besøg fra taksator fået bekræftet, at der heller ikke er undertag på vores hus, men derimod kun et dampspærre. I tilstandsrapporten er der en K2 på undertaget, men der er ikke noget undertag !!

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
I tilstandsrapporten er der kun nævnt, at undertaget ikke var ok, nu viser det sig, at der slet ikke er et undertag, men kun et dampspær, og det bliver bekræftet af forsikringens taksator. Desuden har taget yderligere konstruktionsfejl, som burde være blevet opdaget i samme tilstandsrapport. Vi har købt huset ud fra en besigtigelse og en faglig vurdering med tilstandsrapporten, og havde vi vist det, som vi gør nu, vil vi da have haft det udbedret det eller have nedslag grundet de grove fejl.
Jeg mener helt klart, at taget skal laves for fejl og mangler i forhold til gældende bygningsreglement på tidspunktet, hvor taget er lavet (1997).
Jeg vil gerne henvise til en af nævnets tidligere sager imod Tryg 82.160."

Selskabet har i svarbrev af 23/8 2013 til nævnet anført:

"**Argumentation**
Vores kunde overtager ejendommen den 12. august 2007, og anmelder den 28. maj 2013 eller næsten 6 år efter overtagelsen af ejendommen, at undertaget består af et materiale, som sædvanligt ikke anvendes som undertag, samt at taget er etableret uden klemlister og fuglegitre.

Tagbelægningen består af Nelskamp S Pfanne med dobbelt overfalse, og er således en meget tæt belægning.

Af kundens anmeldelse fremgår det blandt andet, at forholdet blev konstateret i forbindelse med renovering af ejendommen, og på de billeder, som vores kunde sendte i forbindelse med anmeldelsen fremstår lægter og isolering uden tegn på vandpåvirkning.

Ved vores besigtigelse af ejendommen kunne der ikke konstateres nævneværdig vandpåvirkning af isolering spær eller lægter.

I den tilstandsrapport, der lå til grund for vores kundes erhvervelse af ejendommen er følgende anført vedrørende undertaget:

8.10 Undertage/understrygning	K2 Underlag består et uarmeret plastfolie, som stedvist hænger løs og ikke har de kortside overlæg Det vurderes dog, at der ved de pågældende overfalsede betontagsten kun er minimal risiko for fygesne. Men forholdet bør holdes under observation i tilfælde af fygesne.

På baggrund af denne bemærkning indsatte vi en klausul på ejerskifteforsikringen om, at den ikke omfatter årsag til eller følger af dette punkt i tilstandsrapporten.

Det er vores opfattelse, at udbedringen af forholdet vil kræve, at der etableres et nyt undertag, hvorved der naturligt vil blive anvendt klemlister og fuglegitre, og det er derfor vores opfattelse, at det anmeldte forhold er omfattet af klausulen, hvorfor vi allerede af denne grund ikke kan tilbyde dækning over den tegnede ejerskifteforsikring.

Herudover er det vores opfattelse, at forholdet ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

I henhold til betingelserne 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. 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 vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Af de foreliggende oplysninger fremgår det, at der hverken i vores kundes rådgivers rapport, eller i forbindelse med vores besigtigelse af ejendommen er konstateret opfugtning eller nævneværdig opfugtning af spær, isolering eller lægter.

Det er derfor vores klare opfattelse, at tagbelægningen er tæt, og at forholdet ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

I den forbindelse henledes nævnets opmærksomhed på, at bygningens værdi i definitionen af en skade ikke er bygningens salgsværdi, men bygningens værdi som bygning.

Henset til, at forholdet først er konstateret 6 år efter overtagelsen af ejendommen, at forholdet blev konstateret i forbindelse med en renovering af kvistene, samt at tagbelægning hav-

de eksisteret i 17 år, inden forholdet blev anmeldt, finder vi det endvidere ikke dokumenteret, at forholdet indebærer en nærliggende risiko for skader på ejendommen.

Havde forholdet dette, ville der efter vores opfattelse kunne konstatere en større opfugtning af lægter, isolering og spær, end det der er konstateret på ejendommen.

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

Herudover er det vores opfattelse, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis køberen ikke på baggrund af beskrivelse kunne tage forholdets reelle natur og omfang i betragtning i forbindelse med købet af ejendommen.

I den tilstandsrapporten er følgende anført vedrørende tagkonstruktionen:

8. Tagkonstruktion		
8.3 Skotrender/inddækninger	K2	Der mangler færdiggørelse af inddækning ved skorsten og tagflade.
8.6 Tagrender/tagnedløb	K1	Tagrender når ikke helt ud til vindskeder ved gavle.
	K2	Der er et mindre hul i tagrende over hoveddør.
8.10 Undertage/understrygning	K2	Undertag består af uarmeret plastfolie, som stedvist hænger løs og ikke har de korrekte overlæg. Det vurderes dog, at der ved de pågældende overfalsede betontagsten kun er minimal risiko for fygesne. Men forholdet bør holdes under observation i tilfælde af fygesne.
8.16 Bemærkninger til skorsten	K2	Der ses løbesod på begge skorstene i loftsrum.

Den bygningssagkyndige har således i forbindelse med sin besigtigelse af ejendommen konstateret og beskrevet, at undertaget bestod af uarmeret plastfolie, som stedvist hænger løst og ikke har de korrekte overlæg.

Forholdet har fået karakteren K2, der beskriver en alvorlig skade, der medfører, at bygningsdelens funktion svigter indenfor overskuelig tid.

Det er vores opfattelse, at udbedringen af forholdet ville indebære, at undertaget skulle skiftes, og i den forbindelse ville der naturligt ske etablering af klemlister og fugegitre, i det omfang de mangler.

Det er således vores opfattelse, at vores kunde forud for handlens indgåelse har været advaret om, at der var problemer med undertaget, samt at dette kunne forventes at skulle udskiftes indenfor overskuelig tid.

Det er derfor vores opfattelse, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, og vi kan ligeledes af denne årsag ikke tilbyde dækning for udbedringen af forholdet.

Vi er ikke bekendt med, om der i liggevejledningen for det pågældende tag har været krav om undertag, klemlister eller fuglegitre, og ud fra det foreliggende finder vi det således ikke dokumenteret, at taget ikke er lagt i overensstemmelse med liggevejledningen.

Selv hvis taget ikke skulle være lagt i overensstemmelse med liggevejledningen, skal vi indledningsvis henlede nævnets opmærksomhed på, at en liggevejledning ikke er lov.

Endvidere fremgår det af betingelsernes pkt. 4.2, at forsikringen ikke omfatter ulovlige bygningsindretninger, medmindre der som følge af det pågældende forhold, er sket en skade eller er nærliggende risiko for skader på ejendommen.

Som gennemgået ovenfor er det vores opfattelse, at der ikke er sket en skade, som følge af de manglende klemlister og fuglegitre, samt at der ikke er dokumenteret, at der er nærliggende risiko på grund af forholdene.

Vi kan derfor ligeledes af denne årsag ikke tilbyde dækning for udbedring af forholdet.

Sammenfattende er det således vores opfattelse, at vores kunde ikke har løftet sin bevisbyrde for, at der er tale om en dækningsberettigende skade, samt at vores kunde, både i tilstandsrapporten, og ved klausulen på forsikringen var advaret om, at undertaget var i dårlig forfatning, samt at det ikke kan forventes, at en udbedring af dette forhold kunne være dækket over ejerskifteforsikringen.

En udbedring af forholdet vil alene kunne foretages ved en udskiftning af undertaget, og i forbindelse med en sådan udskiftning vil der naturligt ske udskiftning af klemlister og etablering af fuglegitre.

Hvis Ankenævnet finder, at forholdet omkring de manglende klemlister og fuglegitre skulle være omfattet af ejerskifteforsikringen, vil en erstatning alene skulle udgøre de meromkostninger, der ville være ved etableringen af klemlister og fuglegitre i forhold til en udskiftning af undertaget.

Da klemlister og fuglegitre ville blive udskiftet i forbindelse med en udskiftning af undertaget, vil der ikke være meromkostninger i forhold til udbedring af forholdet omkring undertaget.

I forbindelse med klagen til nævnet henviser vores kunde til kendelse nr. 82.160, hvor nævnet fandt, at Tryg ikke kunne afvise dækningen for udskiftning af et undertag. I den sag havde vores kunde umiddelbart efter overtagelsen af ejendommen konstateret, at der var problemer med undertaget. I tilstandsrapporten var der ingen anmærkninger vedrørende undertaget.

I den konkrete sag har vores kunde ejet ejendommen i næsten 6 år, inden kunden anmelder forholdet til os. Der er ikke i forbindelse med besigtigelser konstateret opfugtninger grundet forholdet, og der er i tilstandsrapporten en anmærkning ved undertaget, ligesom der i policen er taget forbehold for årsag til og følger efter anmærkningen i tilstandsrapporten.

På denne baggrund er det vores opfattelse, at den anførte kendelse ikke har præjudiciel betydning for vurderingen af denne sag.

Nævnet har tidligere truffet afgørelser omkring undertape, og vi vil indtil videre henlede nævnets opmærksomhed på kendelserne 83.481, 83.415 og 83.164."

Nævnet er forelagt de i sagen vedlagte fotos af den forsikrede ejendom og undertaget.

8. 84.846

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, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

Forsikringen omfatter således også skader eller skaderisici, som er opstået efter udarbejdelsen eller fornyelsen af tilstandsrapporten, og indtil sikrede overtager eller på lignende måde får rådighed over ejendommen.

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.
…

4.4
Forhold, som det godtgøres, at sikrede havde kendskab til, før sikrede overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen."

Nævnet udtaler:

Det fremgår af sagen, at undertaget har fået en K2 anmærkning i tilstandsrapporten, og at der i policen er indsat en klausul om, at forsikringen ikke dække årsagen til og følger af denne anmærkning i tilstandsrapporten. I forbindelse med anmærkningen er det i tilstandsrapporten blandt andet oplyst, at undertaget består af uarmeret plastfolie.

9. 84.846

Det fremgår endvidere af sagen, at undertaget har eksisteret i 17 år, herunder 6 år i klagerens ejertid, før det i forbindelse med en renovering blev konstateret, at undertaget ikke var udført byggeteknisk korrekt, og at der ikke er fundet opfugtning i taget i en sådan størrelsesorden, at det giver anledning til råd og svamp.

Nævnet finder på den baggrund, at klageren ikke kan kræve, at selskabet udskifter undertaget med henvisning til, at det materiale, der er anvendt som undertag, reelt set er en dampspærre.

Nævnet finder endvidere, at klageren ikke har bevist, at der er andre forhold ved taget, som giver nærliggende risiko for skade på ejendommen. På den baggrund kan nævnet ikke kritisere, at selskabet at afvist at yde dækning.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand