Den 7. juli 2014 blev i sag nr. 85270:

XXXXXXX XXXX
XXXXXXXXX XX
XXXX XXXXXX

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 en ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på tagspærene i tagkonstruktionen på det forsikrede hus.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til forsikringens skadebegreb.

Det forsikrede hus er fra 1970. Forsikringen trådte i kraft den 22/1 2009 på baggrund af en tilstandsrapport af 4/8 2008, hvoraf bl.a. fremgår:

"

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
A	Beboelse		

...

8. Tagkonstruktion

8.1 Tagbelægning/rygning	K1	Bølgebånd i rygningen er partielt faldet ud. Note: Anbefales retableret, evt. delvist fornyet.
	K3	Revnet tagplade mod nordvest, og i dette område mangler nederste tagplader tagskruer. Note: Udbedring ved fagmand anbefales.

8.3 Skotrender/inddækninger	K3	Løskanter ved gavle er partielt vejnet fra, og tillader vandindtrængning. Note: Eftergang/udbedring ved Tømrer/Blikkenslager anbefales.
	K3	Der er utæt ved skorstenen, og smådefekt træværk ved taggennembrydning. Note: Anbefales udbedret ved Blikkenslager/Tømrer. Inddækningen bør evt. skiftes.
8.5 Udvendigt træværk ved tag	K2	Sternbeklædning er partielt nedbrudt; skyldes formentlig overløb fra tagrende. Note: Defekt træværk anbefales skiftet, men blottet tagrende må overvejes.
8.6 Tagrender/tagnedløb	K1	Der er partielt bagfald på tagrenden i syd. Note: Må anbefales oprettet ved rep. af stern.
8.9 Vindafstivning	K1	Der er ikke skrålægter i tagkonstruktionen. Note: Anbefales etableret ved gavle.
8.12 Isolering	K2	Isolering på loftet er partielt ødelagt p.g.a. Mår på loftet. Note: Defekt isol. anbefales skiftet, og det skal sikres at Måren har forladt loftet; fagmand bør tilkaldes.
8.16 Bemærkninger til skorsten	K1	Der er en defekt sten i skorstenspiben. Note: Murrep. anbefales."

I mails af 9/7, 26/7 og 22/8 2013 til selskabet fra klageren hedder det bl.a.:

"

Beskrivelse af skade : under udbedring og vedligeholdelse af stern- og udhængsbrædder, konstatere vi, at på de 60 cm udhæng hælder vores spær ca. 4 cm (billed vedhæftet), hvilket er gældende hele vejen med kurs samme vej.

Hældningen / skævvridningen er også gældende når der bliver målt i gavlende (billede vedhæftet).

Årsag hertil ; det kan antages at grunden til det ikke er blevet værre, kan skyldes at skorstenen holder taget tilbage fra at skride helt.

Der er ingen form for skråbånd eller anden form for afstivning, i opbygningen af tagkonstruktionen, til hindring af et skred, kun skorstenen ! !

Skade som følge ; Tagkonstruktionen er skredet, og spærene er vredet skæve.

...

- Forholdet udgør en skade på huset ! som ingen kan forudsige om er under udvikling, og vi ønsker ikke at finde ud af om en meter sne på taget får det til at falde som domino brikker, Ved salg nedsætter det værdigen og dermed brugbarheden for evt. køber, derved er brugbarheden nedsat da ingen andre vil kunne bruge huset, er det for andre - må det også være for os, da det ikke er en skade vi kunne være opmærksom på ved køb af huset. Og det er ikke nævnt i huseftersynet med en direkte ordlyd ; Taget skævvrider med fare for kollaps. - Brugbarheden er nedsat fra at have en næsten ubegrænset holdbarhed til at inden for en overskuelig fremtid at SKAL skiftes.

Jeg ved ikke om De tror tagkonstruktionen vil blive rettet op af at sætte skrålægter op eller om det ville kunne holde til at blive forsøgt oprettet. det skal også nævnes at der er opsat vindskeder mellem spærene som har en afstivende virkning.

...
Vi er desværre nød til at have en ny M/K til at kikke på skaden af vores tag.

1) så var ... utilpas da han gennemgik loftrummet, og måtte sætte for at komme til sig selv.

2) opmålingen ... har foretaget er taget ca midt inde på taget, og da taget vrider i hver sin retning, er det af naturlige grunde næsten i lod på midten, men nu længere ud nu, mere ude af lod, og da det er hver sin vej er forskellen ca 100 mm og ikke 15-25 mm.

3) Alle betingelser ... har sat op der skal være opfyldt for at forsikringen dækker, har ... selv en for en måtte tage til sig, og lige pt. har vi ingen konkret forklaring på at De nægter at udbedre det vi har forsikret os mod.

4) De skriver selv i brev af 21. aug. 2013, at tagkonstruktionen har manglet stabilisering gennem de sidste 43 år, som ikke har noget som helst med de 4 år vi har boet på adressen, og skaden vil aldrig blive rettet af, at vi havde sat skrålægter på, som også er nævnt som K1 uden betydning eller funktion.

Det er jo ikke et gammelt bondehus som skal være skævt for at have charme, og det her er så meget ude af lod så det er urimeligt, vi ikke har haft mulighed gennem tilstandsrapporten at være bekendt med at vi står overfor at skulle skifte spær den dag taget er slidt op, det er ikke normalt og vi har tegnet en forsikring med den slags fejl og mangler."

I klageskema af 24/10 2013 til nævnet har klageren bl.a. oplyst:

"
2) Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)

JEG HAR EN FORVENTNING OM AT JEG HAR BETALT FOR EN FORSIKRING DER SKAL HOLDE MIG SKADES FRI PÅ SKJULTE FEJL. I DETTE TILFÆLDE FORVENTER JEG AT FÅ RETTET ELLER UDSKIFTET MINE TAG-SPÆR, MULIGVIS HAR DET IKKE STOR BETYDNING NU MEN UDEN TVIVL MEGA BETYDNING DEN DAG TAGET SKAL UDSKIFTES. "

Dertil har selskabet i brev af 14/11 2013 til nævnet bl.a. bemærket:

"
Ejendommen
Der er tale om en traditionel opført ejendom fra 1970, med den oprindelige tagkonstruktion beklædt med bølgeeternitplader.

...

Argumentation.
Af de foreliggende oplysninger fremgår det blandt andet, at vores kunde overtog ejendommen den 22, januar 2009 og med ikrafttræden samme dato tegnede en ejerskifteforsikring med betingelser 0702, men uden Ekstrasikring hos os.

Den 8. juli 2013 eller mere end 4½ år efter overtagelsen af ejendommen anmelder vores, at spærene til taget er skæve. Forholdet blev konstateret da vores kunde skulle i gang med en udbedring og vedligeholdelse af stern – og udhængsbrædder.

Ved vores taksators besigtigelse af ejendommen kunne det konstateres, at spærkonstruktionen er udført med almindelig gitterspærfag, dog uden forskriftsmæssig afstivning i form af skrålægter ved gavle, hvorfor tagkonstruktionen har sat sig 2½ - 3 cm. mod øst.

Udvendigt kunne der ikke konstateres lunker eller skævheder i tagkonstruktionen, og der kunne ikke konstateres utætheder i taget eller tagbelægningen forårsaget af den skævhed i spærene, som er konstateret.

Der er tale om den oprindelige tagkonstruktion, som derfor var omkring 39 år gammel ved overtagelsen af ejendommen og 44 år gammel ved anmeldelsen af forholdet.

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. 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.

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

Henset til, at der ikke er konstateret utætheder i tagkonstruktionen, samt at der ikke ved den udvendige besigtigelse af ejendommen er konstateret lunker eller skævheder i tagbelægningen, finder vi det ikke dokumenteret, at forholdet afviger i et sådant omfang, at ejendommens værdi eller brugbarhed er nævneværdigt nedsat.

I den forbindelse skal vi henlede opmærksomheden på, at bygningens værdi ikke er udtryk for bygningens handelsværdi; men bygningens byggetekniske værdi for ejeren

Vi finder det således ikke dokumenteret, at skævhederne opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

Herudover finder vi det heller ikke dokumenteret, at forholdet indebærer en nærliggende risiko for skade på ejendommen.

Vi har i den forbindelse lagt vægt på, at tagkonstruktionen på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet har eksisteret i mere end 40 år uden afstivningerne uden at dette har medført skade på ejendommen. Taget har således eksisteret under storme, orkaner og med store snetryk også i vores kundes ejertid uden at de manglende afstivninger har medført skader på ejendommen.

I den forbindelse henledes nævnets opmærksomhed på, at det følger af Forsikringsaftalelovens § 22, at det er vores kunde, der har bevisbyrden for, at forholdet opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

Denne bevisbyrde er efter vores opfattelse ikke løftet.

Herudover er det vores opfattelse, at forholdet med de manglende afstivninger ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Af denne fremgår følgende under pkt. 8.9:

8.9 Vindafstivning	K1	Der er ikke skrålægter i tagkonstruktionen. Note: Anbefales etableret ved gavle.

Den bygningssagkyndige har således for mere end 5 år siden konstateret og beskrevet, at der ikke er skrålægter i tagkonstruktionen; samt anbefalet, at der blev etableret skrålægter ved gavle.

Ved vores besigtigelse kunne det konstateres, at der fortsat ikke var etableret skrålægter i tagkonstruktionen, herunder ved gavlen.

I den forbindelse kan det oplyses, at det ikke alene er karakteren ved anmærkningerne, der er afgørende for, om et forhold er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten; men også den efterfølgende tekst, der klart beskriver, at der er manglende afstivning af tagkonstruktionen.

"

Efterfølgende er klageren fremkommet med yderligere bemærkninger i brev af 1/12 2013 til nævnet.

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.

...

9 Hvorledes beregnes erstatningen

9.1 Ejerskifteforsikringen
Erstatningen beregnes som nyværdierstatning og fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadedagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted.

Er det skaderamte på grund af slid og ælde forringet med mere end 30% i forhold til nyværdien, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse.

Bemærk
Tryg har kun pligt til at udbetale erstatning, hvis det pågældende forhold udbedres, eventuelt ved genanskaffelse eller udskiftning med noget tilsvarende."

Nævnet udtaler:

Selskabet har oplyst, at tagspærkonstruktionen er opført uden afstivning i form af skrålægter ved gavle, hvorfor tagkonstruktionen har sat sig 2½ - 3 cm mod øst. Klageren har oplyst, at spærene har sat sig 4 og 10 cm.

I tilstandsrapportens punkt 8.9 er der med karakteren K1 en bemærkning, hvoraf fremgår, at der ikke er skrålægter i tagkonstruktionen, og at dette anbefales ved gavle. Det fremgår ikke af tilstandsrapporten, at spærene har sat sig.

Efter en gennemgang af sagen – herunder oplysningen om tagkonstruktionens alder og om, at der ikke aktuelt er konstateret utætheder, lunker eller skævheder i tagkonstruktionen - finder nævnet, at der ikke er grundlag for at antage, at tagkonstruktionens brugbarhed og værdi i forhold til den nuværende funktion er nedsat nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand – eller at der er nærliggende risiko herfor. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

I klageskemaet har klageren yderligere anført, at "…muligvis har dette ikke stor betydning nu men uden tvivl mega betydning den dag taget skal udskiftes." I mail af 22/8

2013 har han bl.a. påpeget, at han: "…ikke har haft mulighed for gennem tilstandsrapporten at være bekendt med at vi står overfor at skulle skifte spær den dag taget er slidt op, det er ikke normalt…" Selskabet ses ikke at have kommenteret klagerens påstand.

Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet, at klageren på det foreliggende grundlag ikke har bevist, at det ved en eventuel fremtidig udskiftning af tagbelægningen er nødvendigt at udskifte spærene på grund af den manglende afstivning. Nævnet finder herefter, at det ikke er bevist, at dette forhold udgør en dækningsberettigende skade på tagspærene.

Herefter

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen