Ankenævnet for Forsikring

944/14

Den 7. juli 2014 blev i sag nr. 85.336:

xxxxxxxx xxxxxxxxx xxxxx
xxxxxxxxxxxxxx xxx xxxxx
xxxx xxxxxxxxxxxx x

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 udvidet dækning i Tryg Forsikring A/S. Hun klager over selskabets afvisning af at yde dækning for en anmeldt skade på et udhus.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at tagpappet på udhuset er monteret korrekt efter datidens normer, at levetiden på tagpappet er ved at være udløbet, at det i tilstandsrapporten var beskrevet, at der var begyndende råd i vindskeder og dækbrædder næsten fem år forinden, og at en eventuel erstatning ikke vil overstige selvrisikoen på 10.000 kr.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1964, og det beskadigede udhus i 1964 eller 1975. Forsikringen trådte i kraft, på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 3/7 2007, på datoen for klagerens overtagelse af ejendommen den 31/7 2007.

I tilstandsrapporten hedder det bl.a.:

2. 85.336

Bygningsbeskrivelse:

Boligtype: *Sommerhus* **Typehus:**

Ejendommen:

Bygnr.	Bygn.	Anvendelse	Opført år	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m2		Udnyttet tagetage m2	Brutto etageareal m2	
					Total	Kælder		Bolig	Erhverv
1	**A**	*Sommerhus*	*1967*	*1*	*63*	*0*	*0*	*63*	*0*
2	**B**	*Beboelse / Udhus*	-	*1*	*10*	*0*	*0*	*0*	*0*

Oplysningerne i skemaet er ikke baseret på faktisk opmåling, men indhentet fra foreliggende materiale, herunder BBR-ejermeddelelse eller lignende. Alle bygninger er omfattet af huseftersynet. Bygningerne er opdelt i selvstændige litra, hver gang bygningers konstruktion, funktion eller opførelsesår skifter. Rigtigheden i opgørelsen af arealernes størrelse er ikke den bygningssagkyndiges ansvar.

Bemærkninger

	Ja	Nej	Bygning
1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige? *Litra B (udhus) aflåst og ikke besigtiget indvendigt.*	☒	☐	B
4. Er sekundære bygninger i en så dårlig stand eller har så ringe byggeteknisk værdi, at det ikke tjener noget formål at foretage og udfærdige tilstandsrapport for disse bygninger?	☐	☒	
5. Er der afvigelser i forhold til BBR? (Den bygningssagkyndiges markering af, hvorvidt der er åbenlyse afvigelser i forhold til BBR. Oplysningerne er ikke baseret på faktisk opmåling). *Litra B ikke nævnt i BBR.*	☒	☐	B

…

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Ejendommen fremstår stort set som på opførselstidspunktet med de fejl og mangler man måtte forvente - specielt bør forhold omkring vinduer samt facadebeklædning mod vest iagttaget. Stolpe under udhæng bør udskiftes eller udluses.
Sædvanlig vedligehold for træhuse må påregnes.

…

B	Beboelse / Udhus		
	3. Yder- og indervægge		
	3.1 Facader/gavle	K2	Rådskader i 3 - 4 nederste brædder under tagrende samt nederst i hjørneinddækning.
	8. Tagkonstruktion		
	8.5 Udvendigt træværk ved tag	K1	Begyndende nedbrydning af vindskeder/dækbrædder.
	8.6 Tagrender/tagnedløb	K1	Tagflade savner tagrende. Note: Forøget fugtbelastning af træværk må påregnes - pt. følgeskader på facadebeklædning.

"

Sælger har i tilstandsrapporten bl.a. oplyst:

		Ja	Nej	Ved ikke
0.4	Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger i din ejertid? Hvis ja, hvilke og hvornår? **Ca. 1975 blev badeværelse udvidet og samtidig blev udvendigt skur bygget.**	☒	☐	☐

3. 85.336

8.	Tage			
8.1	Har taget været utæt? Hvis ja, hvor? **Over væg mellem stue og soveværelse. Se punkt 8.7**	☒	☐	☐
		Ja	Nej	Ved ikke
8.2	Er, eller har der været skader omkring skotrender eller inddækninger? Hvis ja, hvilke?	☐	☒	☐
8.3	Har der været skader ved skorsten (f.eks. løbesod)? Hvis ja, hvilke? **Ikke relevant.**	☐	☒	☐
8.4	Er der utætte tagrender eller nedløb? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
8.5	Er der adgang til skunkrum? Hvis nej, hvilke er der ikke adgang til? **Ikke relevant**	☐	☒	☐
8.6	Er der adgang til tagrum? Hvis ja, hvor? **Gennem lem i gavl mod vest.**	☒	☐	☐
8.7	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor? **Der er lagt tagpap fpr ca. 5 år siden.**	☒	☐	☐

Klageren har i klageskemaet af 9/11 2013 bl.a. anført:

"Sagsfremstilling
I forbindelse med udbedring af vindskeder opdager vi at tagpappet i hjørnet ikke går op i kanten, men slutter lige til, med mulighed for at vand kan trænge ind.
Dette melder vi til forsikringen, som efter besigtigelse afviser sagen, men henvisning til vindskeder i det modsatte hjørne.
Jeg har gjort opmærksom på dette både i maj og september 2013, men de vil ikke revurdere sagen.
Der er råd i træværket under hjørnet.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Udbedring af skade i hjørnet af huset og korrekt pålægning af tagpap."

Selskabet har i brev af 27/11 2013 hertil bl.a. anført:

"Der klages over, at vi ikke på ejerskifteforsikringen kan tilbyde dækning for udbedring af en rådskade i et hjørne, samt omlægning af tagpaptaget.

Vores kunde har med ikrafttræden den 31. juli 2007 tegnet ejerskifteforsikring med betingelser 0702 hos os.

Forsikringen er tegnet med en selvrisiko på 10.000 kr. af ethvert forhold, og er tegnet på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet dem 30. juli 2007.

Forsikringen var tegnet for en 5 årig periode, og ophørte derfor den 31. juli 2012.

Kort sagsresumé
Den 4. april 2012, eller næsten 5 år efter overtagelsen af ejendommen anmelder vores kunde, at det er konstateret, at tagpappen på ejendommens udhus er lagt ud til kanten.

Samme dag sender vi en e-mail til kunden, hvor vi anmoder om yderligere oplysninger, herunder om, der har været vandindtrængning i ejendommen efter overtagelsen den 31. juli 2007.

Den 10. april 2012 modtager vi oplysninger fra kunden om, at der ikke har været konstateret vandindtrængning i kundens ejertid.

Vi anmoder kunden om at indsende en vurdering fra en tømre den 30. april 2012, og den 29. april 2013 modtager vi tilbud fra vores kunde.

På baggrund af de foreliggende oplysninger vælger vi, at lade vores taksator besigtige forholdet, hvilket vi orientere kunden om den 29. april 2013.

Denne besigtigelse fandt sted den 17. maj 2013, og den 28. maj 2013 sender vores taksator en rapport til vores kunde, og i denne rapport afviser taksatoren dækningsforpligtigelsen, idet forholdet ikke var klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Den 29. maj 2013 retter vores kunde henvendelse til os, idet vores kunde ikke er enig i afgørelsen.

Samme dag sender skadeafdelingen et brev til kunden, hvor det fastholdes, at forholdet ikke er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring.

Den 23. september 2013 retter vores kunde på ny henvendelse til skadeafdelingen, idet kunden ikke er enig i den trufne afgørelse.

Denne henvendelse besvarer vi den 3. oktober 2013, og derefter indbringes sagen for Ankenævnet.

Ejendommen
Der er tale om et fritidshus fra 1964 opført i træ, med et udhus fra 1975 der er belagt med tagpap.

[…]

Hvad dækker ejerskifteforsikringen:
I forsikringsbetingelsernes afsnit 3 står følgende:

[Uddrag af forsikringsbetingelserne gengives sidst i kendelsen]

Argumentation
Vores kunde overtager sommerhuset den 31. juli 2007, og anmelder den 4. april 2012 eller næsten 5 år efter overtagelsen af ejendommen, at der er konstateret råd i et hjørne at skuret, litra B i tilstandsrapporten.

Årsagen til dette skulle være, at tagpappen ikke er lagt korrekt.

I henhold til ejendomsoplysningerne i tilstandsrapporten skulle litra B være fra 1967; men af sælgers oplysninger skulle der i 1975 være foretaget ombygning af sommerhuset, herunder opbygning af et udvendigt skur.

5. 85.336

Den berørte ejendom er således enten 45 år gammel eller 37 år gammel, da forholdet blev konstateret.

Ved vores besigtigelse kunne det konstateres, at pappen generelt ikke var tæt ved overgangen til dækbrættet og vindskeden. Underlagsbrædderne i den nederste del af tagfladen har derfor været opfugtet over en længere periode, og der er begyndende nedbrydning som følge af råd og/eller svamp i disse.

Der kunne ikke ved besigtigelsen konstateres tegn på, at vores kunde i sin ejertid har udført reparation eller vedligeholdelse af tagpappen.

Det er vores opfattelse, at den måde, som tagpappen er lagt på, svarer til den måde, som man lagde tagpappen på, både i 1967 og i 1975, og det er derfor vores opfattelse, at det vores kunde har konstateret på ejendommen på tidspunktet for overtagelsen af denne ikke afviger nævneværdigt fra, hvad der vil kunne konstateres på tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Endvidere har tagpap en forholdsvis begrænset levetid. Det fremgår f.eks. af Icopals hjemmeside, at et tag med 2 lag Icopal tagpap af serien 500 normalt kan påregnes at leve 40-50 år, men levetiden på tagpappet er afhængig af kvaliteten af det pågældende produkt, og på det foreliggende finder vi det ikke dokumenteret, at det pågældende tagpap er af serien 500, hvorfor levetiden for tag pappen må forventes at være kortere end anført.

3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	K2	Rådskader i 3 - 4 nederste brædder under tagrende samt nederst i hjørneinddækning.
8. Tagkonstruktion		
8.5 Udvendigt træværk ved tag	K1	Begyndende nedbrydning af vindskeder/dækbrædder.
8.6 Tagrender/tagnedløb	K1	Tagflade savner tagrende. Note: Forøget fugtbelastning af træværk må påregnes - pt. følgeskader på facadebeklædning.

Den bygningssagkyndige har således for mere end 5 år siden konstateret og beskrevet, at der var rådskader i de 3-4 nederste brædder under tagrende, samt i hjørneinddækninger. Yderligere har den bygningssagkyndige konstateret og beskrevet, at der var begyndende råd af vindskeder/dækbrædder.

Det er vores opfattelse, at denne beskrivelse af taget ikke er klart forkert, når der tages hensyn til, at der i vores kundes ejertid tilsyneladende ikke er foretaget reparation eller vedligeholdelse af taget.

I henhold til betingelsernes pkt. 4.1 dækker forsikringen ikke forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

Da forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, kan vi ligeledes af denne årsag ikke tilbyde dækning for udbedringen af forholdet.

Endelig er det vores opfattelse, et en eventuel erstatningsberegning vil føre til, at kravet ikke overstiger den policemæssige selvrisiko på 10.000 kr. af ethvert forhold, dog maksimalt 30.000 kr. i hele aftaleperioden, som er udløbet.

6. 85.336

Vores kunde har fremlagt et uspecificeret tilbud på 20.250 kr. til udskiftning af tagpappen, samt udskiftning af enkelte tagbrædder.

I henhold til betingelsernes pkt. 9 opgøres erstatningen til det, som det efter priserne på skadetidspunktet koster at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemetode på samme sted.

Hvis det skaderamte på grund af slid og ælde er værdiforringet med mere end 30% fastsættes erstatningen under hensyn til denne værdiforringelse.

Det er vores opfattelse, at størstedelen af omkostningerne relaterer sig til udskiftning af tagpappen, og det er vores opfattelse, at tagpappen grundet slid og ælde er værdiforringet med mere 80 %, hvorfor den samlede erstatning ikke ville komme til at overstige selvrisikoen."

Nævnet har fået forelagt sagens bilag, herunder fotos.

I forsikringsbetingelserne hedder det bl.a.:

"**2 Hvad er omfattet af forsikringen**
Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det fremgår af tilstandsrapporten, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige.
…
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.
…
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.
…
Skader og nærliggende risiko for skader på bygningsdele, hvis det er anført i tilstandsrapporten, at den pågældende bygningsdel skønnes at være gjort utilgængelig for den bygningssagkyndige i forbindelse med bygningsgennemgangen.
…
4.6
Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen.

4.7
Forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid.

4.8
Følgeskader, der er forårsaget af forhold, som sikrede på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten burde have udbedret, hvis følgeskaden i så fald ikke var opstået."

Nævnet udtaler:

Ca. fem år efter overtagelsen af ejendommen har klageren opdaget, at tagpappet i et hjørne af udhuset er monteret på en måde, der tillader vand at sive ind langs vindskeden med partielle rådskader i tagbrædderne til følge. Det er oplyst, at klageren ikke har konstateret vandindtrængen i udhuset i sin ejertid.

Det fremgår af tilstandsrapportens punkt 3.1 om udhuset, at den bygningssagkyndige fandt rådskader i 3-4 af de nederste brædder under tagrenden samt nederst i hjørneinddækningen, som han gav karakteren K2, hvilket betyder ”alvorlige skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid”. Det fremgår ligeledes, at den bygningssagkyndige under overskriften "8. tagkonstruktion" har givet det udvendige træværk ved taget karakteren K1; ”mindre alvorlig skade”, med noten: "begyndende nedbrydning af vindskeder/dækbrædder", og med karakteren K1 har anført, at "tagfladen savner tagrende. Note: Forøget fugtbelastning af træværk må påregnes – pt. følgeskader på facadebeklædning."

Nævnet finder efter det oplyste om udhusets alder og oplysningerne i tilstandsrapporten, at forholdet ikke går ud over, hvad klageren måtte forvente inden købet af ejendommen. Nævnet finder herefter ikke grundlag for at kritisere selskabets afvisning af at yde dækning.

8. 85.336

Herefter

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen