Ankenævnet for Forsikring

Den 18. marts 2015 blev i sag nr. 86656:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

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 udvidet ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S. Han klager over et anmeldt forhold ved skumgummibåndene mellem K21-teglstenene på ejendommens tag. Klageren har anmeldt, at de er forvitrede, og at der som følge heraf trænger vand ind.

Selskabet afviser at yde forsikringsdækning med henvisning til skadebegrebet, herunder at forholdet skal være til stede på overtagelsestidspunktet.

Den forsikrede ejendom er fra 1985. Forsikringen trådte i kraft den 1/7 2006 på baggrund af en tilstandsrapport af 8/5 2006, hvoraf bl.a. fremgår:

"

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
A	**Beboelse**		
…			
	8. Tagkonstruktion		
	8.1 Tagbelægning/rygning	K1	Enkelte tagsten med mindre afskalninger.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat

		Ja	Nej	Ved ikke
	Hvis ja, hvilke?			
8.	**Tage**			
8.1	Har taget været utæt?	☐	☒	☐
	Hvis ja, hvor?			

"

I klageskema af 3/9 2014 har klageren bl.a. anført:

"**Sagsfremstilling**
Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag.

Skaden er opdaget af Tømrermester … i uge 2 2014 i forbindelse med at han besigtigede det, som vi troede var et kondens-problem i relation til emhætten.

Dækning under ejerskifteforsikringen afvises af Trygs taksator med henvisning til, at der ikke ved overtagelse af ejendommen var tale om en skade, der nedsatte bygningens brugbarhed nævneværdigt i forhold til andre tilsvarende bygninger, eller at der ved overtagelsen var nærliggende risiko for, at der ville udvikle sig en skade, jvf. vedlagte brev.

Efter gennemgang af den for ejendommen udarbejdede tilstandsrapport, forsikringsbetingelserne gældende for den tegnede ejerskifteforsikring, samt brev af 8. januar 2014 fra Tryg, er det vores advokats vurdering, at det anmeldte forhold er dækket af ejerskifteforsikringens skadesbegreb og at der på tidspunktet for overtagelse af ejendommen var nærliggende risiko for skade som følge af det anmeldte forhold. Jf. Vedhæftede brev fra … Advokat (H) … advokatfirma.

Vores advokat lægger i den forbindelse vægt på:

- at det anmeldte forhold, nemlig nedbrydning af skumstrimlerne mellem tagstenene, burde have været beskrevet i tilstandsrapporten.
- at skumstrimlerne mellem tagstenene nedbrydes over 15-25 år, jf. brev af 8. januar 2014 fra Trygs taksator, hvorfor nedbrydningen med overvejende sandsynlighed har været fremskreden ved vores overtagelse af ejendommen i 2006, idet ejendommen er opført i 1985.
- at tømrermester …, har oplyst, at deri høj grad er nærliggende risiko for følgeskader forårsaget af det anmeldte forhold, herunder skimmelsvamp, nedbrydning af isolering og skader på elektriske installationer. Det bemærkes i den forbindelse, at der ifølge tømrermester … muligvis allerede er vækst af skimmelsvamp i loftkonstruktionen, ligesom det bemærkes, at der er trængt vand ned gennem loftet ved emhætte og omkring ventilation i badeværelse. Sidstnævnte med den konsekvens, at ventilationen kortsluttede. Tømrermester … har supplerende oplyst, at det er hans opfattelse, at der er trængt fugt/vand ind mellem tagstenene over en årrække.

Vi bemærker i den forbindelse, at bygningsgennemgangen - i henhold til Håndbog for beskikkede byggesagkyndige – 'har til formål, at afklare, i hvilket omfang den gennemgåede bygnings fysiske tilstand er ringere end tilstanden af tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Ved bygningsgennemgangen skal afdækkes skader eller tegn på skader, såsom brud, lækager, deformeringer, svækkelser, revnedannelser og ødelæggelser. Som skader eller tegn på skader regnes også manglende bygningsdele og andre fysiske forhold, når disse

forhold giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særlig omfattende vedligeholdsarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger. Om en bygning har en skade, afhænger således af en vurdering af, om bygningens fysiske tilstand er ringere end tilstanden i tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Det kritiske punkt er her, hvornår et forhold kan betegnes som en egentlig skade, eller hvornår det kan betegnes som aldersbetinget slid og/eller mangelfuld vedligeholdelse. I grænsetilfælde vil denne opdeling bero på den bygningssagkyndiges faglige skøn, men det skal i den forbindelse understreges, at selv om et skadesforhold er forventeligt, så er det stadigvæk en skade, som skal registreres.'

Sammenfattende er det således vores vurdering, at det anmeldte forhold er dækningsberettiget under ejerskifteforsikringen som et forhold

(i) der burde have været omtalt i tilstandsrapporten, og
(ii) ved bygningerne, der gav og giver nærliggende risiko for skade på ejendommens øvrige bygningsdele. Denne skadesrisiko var til stede, da vi overtog ejendommen i 2006.

På baggrund heraf foreslog vi via brev fra vores advokat primo maj 2014, at Tryg - med henblik på revurdering af det meddelte afslag på dækning - genbesigtigede ejendommen for afdækning af eventuelle følgeskader/skaderisici, herunder skimmelsvamp og skader på elinstallationer og isolering. Dette afvistes dog af Tryg jf. Vedlagte brev.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
At Ankenævn for Forsikring giver os medhold i, at de beskrevne forhold dækkes under ejerskifteforsikringen."

Dertil har selskabet i brev af 16/9 2014 til nævnet bl.a. bemærket:

"**Kort sagsresumé.**

Den 8. januar 2014, eller mere end 7½ år efter overtagelsen af ejendommen anmeldte vores kunde telefonisk, at tegltaget var utæt, der er vand på lægter. Vores kunde oplyste i den forbindelse, at taget er I dårlig stand, og det er ikke normalt for et tegltag, der er 29 år gammelt. Vi anmoder om yderligere oplysninger, og den 3. februar 2014 modtager vi en udtalelse fra kundens tømrer, samt et tilbud på udskiftning af tagbelægningen.

Af udtalelsen fremgår det blandt andet, at der er tale om en dobbelt falset tagsten med skumgummi lignende materiale, der er konstateret nedbrudt, hvorfor der skulle komme vand i mellem tagstenene.

Tømreren vurderer endvidere, at tagstenene skal skiftes, da de efter tømrerens opfattelse ikke kan tætnes, samt da skumgummibåndene har været nedbrudt i rigtig mange år.

På baggrund af disse oplysninger meddeler vi kunden, at vi ønsker en besigtigelse foretaget af vores taksator, og denne besigtigelse finder sted den 20. februar 2014. Den 27. februar 2014 sender vores taksator en rapport til vores kunde.

I denne rapport oplyser vores taksator, at der ikke ved besigtigelsen kunne konstateres vand eller tegn pa opfugtning af isoleringen i tagrummet. Der kunne konstateres en lettere forhøjet fugt i lægterne, samt tegn på ældre opfugtning; men der kunne ikke tegn på nedbrydning af spær eller lægter, hvilket indikerer, at tagrummet er velventileret.

Endvidere oplyser vores taksator, at de skumstrimler, der i den pågældende type tagbelægning anvendes som tætning har en normal levetid på 15 - 25 år, hvorefter de enten er nedbrudt eller er begyndt at blive fugtsugende.

Ud fra de foreliggende oplysninger afviser taksatoren dækningen, idet årsagen alene vurderes at være almindelig udløb af levetid for skumstrimlerne.

Afslutningsvis henleder vores taksator kundens opmærksomhed på, at der kan foretages tætning af taget, eventuelt ved hjælp af … Fugeteknik.
…

Argumentation

Tvisten vedrører det oprindelige tegltag fra 1985, hvor teglet er af typen K21 tegl, med tætningsstrimler.

Mere end 7 år efter overtagelsen af ejendommen anmelder vores kunde, at tætningsstrimlerne er nedbrudte samt at dette skulle medføre vandindtrængning og opfugtning af tagrummet, med skimmelsvamp til følge.

Den pågældende tegltype har en normal levetid på omkring 45-60 år, men de tætningsbånd, der blev anvendt på opførelsestidspunktet har en væsentlig lavere levetid. Denne levetid er I omegnen af 15 - 25 år.

Ved vores besigtigelse af ejendommen kunne der ikke konstateres vand eller opfugtning af isoleringen i tagrummet. Der kunne konstateres en lettere opfugtning af lægterne, samt tegn på ældre opfugtning; men der kunne ikke konstateres nedbrydning eller lignende I spær og lægter.

Det kan ikke udelukkes, at der ved særlige vindforhold som kraftig slagregn eller fygesne, kan trænge lidt fugt ind i tagrummet, men det kunne ikke ved besigtigelsen konstateres, at dette havde medført skade på ejendommen.

Ud fra de foreliggende oplysninger er det vores opfattelse, at det vores kunde har konstateret ved tagbelægningen ikke afviger fra, hvad der vil kunne konstateres ved tilsvarende tagbelægninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand I et sådant omfang, at det nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt.

Henset til, at der ikke er konstateret opfugtning af isoleringen eller nedbrydning af spær eller lægter, finder vi det endvidere ikke dokumenteret, at der på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen, var forhold, der indebar en nærliggende risiko for skader på ejendommen.

Havde dette været tilfældet ville der på nuværende tidspunkt kunne konstateres mere opfugtning, samt skader på lægter og spær.

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

Herudover finder vi det ikke dokumenteret, at forholdet var til stede ved vores kundes overtagelse af ejendommen.

Havde tætningsbåndene været mere nedbrudte end det, der kunne forventes af tilsvarende tætningsbånd, ville der ligeledes på kunne konstateres mere opfugtning end det der er konstateret pa ejendommen.

I den forbindelse skal vi henlede nævnets opmærksomhed på, at vi ikke ved vores besigtigelser heller ikke har kunnet konstatere mere skimmelsvamp end hvad der er normalt I et tagrum.

Endvidere er det vores opfattelse, at forholdet alene består i, at de tætningsbånd, der er mellem teglstenene har en alder, hvor den normale levetid er udløbet.

I henhold til betingelserne for den tegnede ejerskifteforsikring dækker forsikringen ikke forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles normale levetid.

Da ønsket om udskiftning af tagbelægningen alene er begrundet i, at tætningsbåndene har udlevet den normale levetid, kan vi ligeledes af denne årsag ikke tilbyde dækning over forsikringen.

Det er en del af den normale vedligeholdelse af ejendommen, at sikre at tagbelægningen er tæt, og i den konkrete sag, er det vores opfattelse, at dette også kunne foretages ved en tætning udført af f.eks. … Fugeteknik.

Som argument for, at forholdet skulle være omfattet af forsikringen anfører vores kunde og dennes advokat, at forholdet ikke er omtalt i tilstandsrapporten.

En tilstandsrapport skal i henhold til vejledningen påpege forhold, der afviger fra, hvad der er sædvanligt for tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Den bygningssagkyndige skal således ikke påpege forhold, som er sædvanlige for den pågældende bygning eller de pågældende materialer, hvorfor den bygningssagkyndige i den konkrete sag ikke skal påpege, hvilken alder eller stand tætningsbåndene har; medmindre det afviger nævneværdigt fra, hvad der er forventeligt ved ejendomme af samme alder og med samme tagbelægning.

Det er vores opfattelse, at det ikke er usædvanligt, at tætningsbånd med en alder på omkring de 21 år ved overtagelsestidspunktet og mere end 25 år på anmeldelsestidspunktet er nedbrudte, hvorfor forholdet ikke skulle have været omtalt i tilstandsrapporten

Ud fra de foreliggende oplysninger må vi således fastholde, at forholdet ikke er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring.

Ankenævnet har tidligere taget stilling til lignende sager, og vi tillader os at henvise til kendelserne 80.990 og 81.229.

Hvis Ankenævnet måtte finde, at forholdet er omfattet af forsikringen er det fortsat vores opfattelse, at det kan udbedres ved en understrygning af taget, hvorfor kravet på udskiftning af taget ikke vil kunne imødekommes."

Nævnet har fået forelagt bilag – herunder fotos, samt brev af 27/1 2014 fra en totalentreprenør til klageren hvoraf fremgår:

"Der er dags dato konstateret vandindtrængen mellem tagsten på bolig.

Tagsten er en dobbelt falset teglsten med skumgummi liggende materiale der er konstateret nedbrudt, og derved kommer der vand i mellem tagsten.

Der anses derfor at tagsten bør skiftes, idet der ikke kan tætnes mellem sten inden fra. Vores vurdering af taget tilstand, er at dette bør skiftes, da skumgummibånd har været nedbrudt i rigtig mange år, og problemet er stort når det blæser og regner på samme tid."

Nævnet udtaler:

Klageren anmeldte skaden til selskabet ca. 7½ år efter sin overtagelse af ejendommen. Det er klageren, der har bevisbyrden for, at der forelå en dækningsberettigende skade på overtagelsestidspunktet.

Efter en gennemgang af sagen – herunder oplysningerne om opfugtningen af tagkonstruktionen, der kunne konstateres i forbindelse med anmeldelsen af skaden - finder nævnet, at klageren på det foreliggende grundlag ikke har bevist, at skumgummibåndene tilstand på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet bemærker i denne forbindelse, at det forhold, at skumgummibåndene har haft en forholdsvis begrænset levetid i forhold til tegltaget, efter nævnets vurdering ikke i sig selv udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet finder på denne baggrund ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand