Ankenævnet for Forsikring

Den 17. juni 2015 blev i sag nr. 87138:

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 ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for udskiftning af tagpap på ejendommens tilbygning.

Selskabet har henvist til,

- at det ikke er godtgjort, at der er behov for at udskifte tagbelægningen på nuværende tidspunkt,
- at klageren havde planlagt og besluttet udskiftningen af tagpap, inden forholdet blev anmeldt til selskabet,
- at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved taget, der udgør en skade i forsikringens forstand,
- at forsikringen ikke dækker fejl i tilstandsrapporten ved angivelse af tagets forventede levetid, og
- at forsikringen ikke dækker forhold, som sikrede kendte til på overtagelsestidspunktet.

Den forsikrede ejendom er opført i 1969, mens tilbygningen er fra 1976. Klageren overtog ejendommen den 26/7 2013 på baggrund af en tilstandsrapport af 12/3 2013.

Tilstandsrapporten indeholder følgende oplysninger:

Bygningsbeskrivelse:

Boligtype:	*Enfamilieshus*	**Ejendommen:**
Hustype:	*Typehus 1960-1976*	
	Tilbygning/fladt tag 1960-	
Tagets restlevetid:	*Ifølge huseftersynsordningens tabel for restlevetider, kan taget forventes at holde 10 år eller længere.*	
Note:	*Tabelopslag for tagets restlevetid er baseret på tagbelægningen*	

Forventet restlevetid for bygningens tag
Den bygningssagkyndige angiver ovenfor den forventede restlevetid for bygningens tag. Det er vigtigt at være opmærksom på, at der er tale om en gennemsnitsbetragtning baseret på et opslag i en tabel, som tager udgangspunkt i tagets alder og de anvendte byggematerialer. Den bygningssagkyndige foretager altså ikke et individuelt skøn, og der tages derfor ikke højde for særlige forhold som f.eks. slid fra vind og vejr. Restlevetiden er baseret på den del af taget, der har den korteste restlevetid.

...

B Tilbygning

A. Primære bygningsdele

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.5 Udvendigt træværk ved tag	K2	Udvendigt træværk udhængsbrædder m.v. med begyndende udtørring og begyndende afskallet malet overflade.
	K1	Remender/spærender mangler beskyttelseskapsler.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat

...

2. Tage

2.1 Er eller har taget været utæt (herunder ved skotrender eller inddækninger)? ☒ ☐ ☐
Hvis ja, hvor? Er utæthederne udbedret?
Tilbygning, fik nyt paptag, i cirka 2000.

...

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

...

	Bygn.:	**Uddybende oplysninger:**
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
...		
Built-up	*B*	
Bjælkespær	*B*	
Taghældning - 0 grader	*B*	
Tagbelægning - Tagpap/tagduge	*B*	

Af købsaftalen fremgår:

"16. Individuelle vilkår aftalt mellem køber og sælger, herunder evt. ændringer til standardvilkår

...

Muligvis foranlediger køber kontrol af, om der er fugtophobning i tilbygningens tagkonstruktion."

3. 87138

Klageren har i skadeanmeldelse af 22/8 2014 anført:

> "Vi har i vinter (februar måned 2014) konstateret en mindre vandgennemtrængning fra tag over tilbygning ... Den gennemsivende vand har efterladt nogle skjolder på listeloftet i den nordøstlige del af stuen (ikke langt fra nedløbsbrønd på taget).
>
> For at minimere yderligere skader fjernede vi sne på taget, og i foråret udførte vores tømrer en nødtørftig reparation af en synlig revne (reparationen ses på billede …). Som det fremgår af billeder taget i denne uge, kort tid efter et regnskyl, er der ringe fald på taget og flere steder opstuvning i lunker. Det ses endvidere, at tagpappen er i meget dårlig stand efter kun 14 år.
>
> I forbindelse med køb at huset støttede vi os til erklæringen på side … i Huseftersyn om, at det flade tag kunne forventes at have en restlevetid på 10 år eller længere. Jf. side … er der lagt nyt tagpap på omkring år 2000 (oplyst af sælger). Sammen med vores tømrermester har vi dog konstateret, at taget er i en så dårlig stand, at det skal skiftes ned til bræddelag.
>
> Vi planlægger allerede i næste uge at fjerne alt tagpap (ned til bræddelag), udlægge krydsfinerplader og påføre to lag tagpap. Hertil kommer forskellige tillægsarbejder med tagbrønd, stern, udluftning m.v."

I mail af 10/9 2014 fra klageren til selskabet hedder det:

> "En mindre tilføjelse til sagen:
> Efter færdiggørelse af tag har vores tømrer de seneste dage nedtaget loft og isolering i den ca. 32 m2 store havestue, hvor vi konstaterede en mindre vandindtrængning i februar (ifm sne). Dette har tydeligt afsløret, at taget har haft en eller flere utætheder gennem flere år. Flere loftsbrædder og spær har fået mørke aftegninger fra gentagne vandindtrængninger og fugtophobninger. Problemerne var mest udtalt omkring tagbrønd, hvor regnvand stuvede op.
>
> Der er derfor ikke tvivl om, at problemerne har stået på over en længere årrække. Taksator har således ikke belæg for at hævde, at taget var tæt ved overtagelse, og at taget ikke trænger til udskiftning."

I mail af 1/10 2014 fra klageren til selskabet hedder det videre:

> "Ud over ny tagbeklædning har det været nødvendigt at isolere loft og opsætte nyt loft (begge vandskadede i betydelig grad)."

Klageren har i klageskemaet af 17/12 2014 anført:

> **"Sagsfremstilling**
> …
> Efter vandindtrængning i januar/februar 2014 (halvt år efter overtagelse af huset) valgte vi at reparere taptaget i fornødent omfang. En nærmere besigtigelse viste dog, at der i perioder var ganske store vandsamlinger på tagfladen (billeder fremsendt til taksator). Endvidere konstaterede vores tømrermester hurtigt, at der muligvis var udført nogle mindre reparationer omkring år 2000, men at tagpappen generelt var væsentligt ældre. Vi valgte derfor at lægge nyt paptag med bedre fald (ca. 90.000 kr.). Under arbejdets udførelse

kunne det konstateres på spær mv., at der tidligere havde været vandgennemtrængninger (i modstrid med det oplyste).

Trygs taksator og kvalitetskonsulent har begge behandlet sagen på en tendentiøs facon. I mail af 3. oktober 2014 insinuerer kvalitetskonsulent … således, at vi skulle handle 'med fordækte kort': Bemærk i den forbindelse, at vi besigtigede huset én gang og betalte fuld pris. Dette havde vi naturligvis ikke gjort, hvis vi havde haft en begrundet mistanke om fugtophobning i denne tagkonstruktion.

Hvad vil De konkret opnå hos selskabet?
Jeg mener, at Tryg, firma bag tilstandsrapport eller sælger bør afholde en væsentlig del af udgifterne. Vi er naturligvis helt indforstået med at skulle betale, hvad der svarer til forbedringer (skøn: 50%)."

I brev af 26/8 2014 fra selskabets taksator til klageren hedder det bl.a.:

"Uddybning af taksering.
Der er tale om et enfamiliehus med eternittag fra 1969, hvor der ved sydgavl er lavet tilbygning med fladt tag fra 1976 - Ejendommen er overtaget den 26. juli 2013.

Efter telefonisk aftale den 25. august er taget besigtiget, der var dog ved besigtigelsen ingen håndværkere på stedet, som det ellers var forklaret at der ville være.

I forbindelse med besigtigelsen er taget efterset og det er ved hjælp af vaterpas og retholt som var på taget konstateret at der ikke umiddelbart er bagfald på taget, men at der er mindre fald mod afløb på taget.

I jeres anmeldes skriver I at der omkring februar måned er konstateret en mindre vandindtrængning fra taget, og at dette er konstateret tæt på tagnedløbet og at der i forbindelse med dette blev udført en nødtørftig reparation af en revne i taget, som derfor ikke er mulig at besigtige.

Af samme anmeldes fremgår det at i har planlagt at udskifte tagpaptaget ned til brædde-lag, fordi I finder at taget er i en så dårlig stand, at det skal skiftes.

Som det fremgår af tilstandsrapportens punkt omkring forventet restlevetid for bygningens tag, så er dette udelukkende ud fra et opslagsværk ud fra den oplyste alder på taget, og ikke et individuelt skøn.

Umiddelbart vurderes det ikke at tagpaptaget er i så dårlig stand at det skal skiftes, og det vurderes heller ikke at der er nærliggende risiko for skader. Desuden er problemet med vandindtrængning konstateret efter overtagelse af ejendommen og det vurderes derfor også at forholdet ikke var til stede da i overtog ejendommen. Derfor er skadedefinitionen i jeres betingelser punkt 3 ikke opfyldt."

Selskabet har i brev af 15/1 2015 til nævnet anført:

"Argumentation
Af de foreliggende oplysninger fremgår det blandt andet, at vores kunde mere end 1 år efter overtagelsen af ejendommen anmelder, at der er sket vandindtrængning gennem tagpaptaget i tilbygningen benævnt som litra B i tilstandsrapporten.

Af vores kundes anmeldelse fremgår det blandt andet, at der var konstateret en mindre utæthed ved tagnedløbet, samt at denne utæthed var nødtørftigt repareret. Endvidere fremgår det af vores kundes anmeldelse, at kunden har allerede ugen efter anmeldelsen havde planlagt at fjerne tagpappen ned til brædderne og pålægge et nyt tagpaptag.

Vores kunde havde således forud for anmeldelsen af forholdet til os, besluttet sig for og planlagt, at tagbelægningen skulle udskiftes.

Det er vores kundes opfattelse, at forholdet er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring, dels fordi der er konstateret en utæthed i tagbelægningen, dels fordi det i tilstandsrapporten er anført, at restlevetiden er mere end 10 år, og endelig fordi der ikke er fald på taget.

I forbindelse med vores besigtigelse den 26. august 2014 kunne vores taksator ikke konstatere, at tagbelægningen var i så dårlig stand, at der var behov for en udskiftning af belægningen.

Idet utætheden ved nedløbet var repareret, var det ikke muligt for vores taksator, at konstatere denne utæthed; men hvis der havde været en utæthed det pågældende sted, er det vores opfattelse, at denne kunne have været repareret, som led i den almindelige vedligeholdelse af ejendommen.

I den forbindelse skal vi henlede nævnets opmærksomhed på, at undertage af tagpap er mere vedligeholdelseskrævende end f.eks. teglsten, hvilket blandt andet fremgår af Phønix Vedligeholdelsesguide.

Af denne guide fremgår det blandt andet, at taget bør gennemgås to gange årligt, og eventuelle revner eller dampbuler skal udbedres, for at taget kan holde.

Vedrørende tagets restlevetid fremgår det af tilstandsrapporten, at der er tale om et tabelopslag, hvilket viser, at der ikke er tale om en vurdering af det konkrete tags levetid.

Det er fortsat vores opfattelse ud fra en konkret vurdering af taget, at der ikke på nuværende tidspunkt var behov for en udskiftning af tagbelægningen, idet den anførte utæthed kunne være udbedret ved en reparation i forbindelse med den almindelige vedligeholdelse af taget.

Vi finder det således ikke dokumenteret, at den anførte levetid på tagbelægningen skulle være forkert, hvis tagbelægningen blev vedligeholdt korrekt.

Endvidere fremgår det af betingelsernes pkt. 5.8, at ejerskifteforsikringen ikke dækker fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede levetid på bygningens tag.

Forsikringen dækker således ikke det forhold, at tagbelægningen på grund af vores kundes vurdering og ønske skal udskiftes før udløbet af den forventede levetid.

Med hensyn til taghældningen følgende af tilstandsrapporten:

'Taghældning – 0 grader B
Tagbelægning – Tagpap/tagduge B'

Vores kunde har således forud for købet af ejendommen været advaret om, at taghældningen var på 0 grader, hvilket ligeledes er bekræftet i forbindelse med vores besigtigelse af ejendommen, hvor der heller ikke kunne konstateres bagfald på taget.

I den forbindelse skal vi oplyse, at faldet på tagbelægningen ikke afviger fra, hvad der vil kunne konstateres på tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand, hvorfor den manglende taghældning ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

Endvidere var vores kunde orienteret om faldet på taget, hvorfor forholdet ligeledes af denne årsag ikke er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring.

Herudover er det vores opfattelse, at vores kunde forud for anmeldelsen af forholdet til os, havde besluttet og planlagt, at tagbelægningen skulle udskiftes.

En ejerskifteforsikring skal ikke dække arbejde, som er planlagt af forsikringstageren, hvorfor vi ligeledes af denne årsag ikke kan tilbyde dækning for udskiftning af tagbelægningen.

Af kundens klageskrift fremgår det ligeledes, at vores kundes håndværker i forbindelse med udbedringen skulle have konstateret, at spær med videre havde tegn på, at der tidligere skulle have været vangennemtrængning.

Der foreligger ikke i vores sag dokumentation for denne oplysning; men det ændrer imidlertid ikke vores opfattelse af sagen.

I den forbindelse henledes nævnets opmærksomhed på, at det af købsaftalen fremgår, at køber muligvis foranlediger kontrol af, om der er fugtophobning i tilbygningens tagkonstruktion.

Vores kunde må derfor mindst have haft en formodning eller viden om, at der kunne være fugtophobning i tilbygningens tagkonstruktion; men har dog valgt at købe ejendommen med denne formodning eller viden.

Vi kan ligeledes af denne årsag ikke tilbyde dækning for udbedringen af forholdet."

Hertil har klageren i brev af 27/12 2015 til nævnet bl.a. bemærket:

"1. Som anført på side …, besigtigede selskabets taksator taget den 26.08.2014. Der var tale om et meget kortvarigt besøg, og vores tømrermester nåede desværre ikke at møde ham. Han kan dog ikke have undgået at konstatere flere store vandansamlinger på taget (pga. bagfald).

Efterfølgende opfordrede jeg i to omgange taksator til at foretage yderligere besigtigelse under arbejdets udførelse og/eller indhente oplysninger fra tømreren. I så fald ville han formentlig ikke have fastholdt, at taget ikke behøvede omfattende renovering. Under arbejdets udførelse blev der således konstateret skjolder på flere spær og ved ydermur. Utæthed(er) var tydeligvis ikke kun af nyere dato.

2. På side … er anført, hvilke skader og fysiske forhold forsikringen dækker. Utætheder på et sådant tag er vanskelige at lokalisere, så der ville netop være stor risiko for yderligere skader, hvis der kun blev udført lappeløsninger.

3. Side … vedrørende paptagets forventede restlevetid.

Den nødtørftige reparation ved tagnedløb blev udført uden vished for, at der reelt var en utæthed på dette sted. Der var således ingen sikkerhed for, at det ville løse problem med vandgennemtrængning.

Vi havde planlagt kun at udføre de mest nødvendige vedligeholdelsesarbejder på paptaget. Efter at tømreren havde gennemgået taget, konkluderede han dog, at der var behov for en mere omfattende renovering, da pappen generelt var 'nedslidt'. Paptaget var efter hans bedste overbevisning ældre end anført i tilstandsrapporten.

Den i tilstandsrapporten anførte restlevetid for paptaget er baseret på sælgers oplysning om, at 'tilbygningen fik nyt paptag i cirka 2000'. Med den viden, vi har nu, mener vi, som anført, at dette er en urigtig oplysning fra sælger.

4. Opgørelse over afholdte udgifter (inkl. moms).

Reparation af paptag:	75.854
Renovering af loft:	31.835
Blikkenslagerarbejde:	10.817
Malerarbejde:	6.750
I alt:	125.256

Der er tale om såvel nødvendig renovering som forbedringer, skønsmæssigt 50/50%."

Nævnet har fået forelagt fotos.

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelser:

"3. Hvad dækker ejerskifteforsikringen
3.1 Skader og fysiske forhold
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.
…

5. Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke
…
5.4 Forhold sikrede kendte til før overtagelsen
Forhold, som det godtgøres, at sikrede havde kendskab til før forsikringsaftalens indgåelse. …

…
5.8 Fejlagtig angivelse af tagets restlevetid
Fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag."

Nævnet udtaler:
Klageren har i august 2014 anmeldt, at der er ringe fald på taget på tilbygningen, og at der efter regnskyl opstuves vand i lunker. I februar 2014 – et halvt år efter overtagelsesdagen – oplevede han en mindre vandgennemtrængning, og hans tømrer udførte dengang en reparation af en revne i tagbelægningen. Klageren har anført, at han i samråd med tømreren har konstateret, at tagpappen nu er i så dårlig stand, at den skal skiftes.

Nævnet bemærker, at ejerskifteforsikringen ikke dækker fejlagtig angivelse af den forventede restlevetid for ejendommens tag, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 5.8. Nævnet bemærker endvidere, at det påhviler forsikringstageren at bevise, at et anmeldt forhold udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Efter en gennemgang af sagen, herunder fotos, selskabets taksatorrapport og det af klageren oplyste, finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved tagbelægningen, som udgjorde en skade eller en nærliggende risiko for skade. Nævnet har lagt vægt på, at klageren ikke har fremlagt sagkyndige udtalelser eller lignende, som kan dokumentere, at der er dækningsberettigende forhold ved taget. Nævnet har endvidere lagt vægt på, at en tagpapbelægning kræver løbende vedligehold af blandt andet revner og fugtbuler, hvilket ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning.

Klageren har oplyst, at loftsbrædder og spær har fugtaftegninger som følge af tidligere vandindtrængen over en årrække, og at loft og loftsisolering er beskadiget.

Af købsaftalen fremgår, at klageren muligvis vil foranledige kontrol af, om der er fugtophobning i tilbygningens tagkonstruktion. Nævnet lægger derfor til grund, at klageren før

overtagelsestidspunktet var bekendt med, at der muligt kunne være et fugtproblem i tagkonstruktionen. Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der er forhold vedrørende vand- eller fugtskader i tagkonstruktionen, der går ud over, hvad han med rimelig har kunnet forvente på baggrund heraf, jf. herved forsikringsbetingelsernes punkt 5.4.

Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for de anmeldte forhold.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen