Ankenævnet for Forsikring

Den 5. august 2015 blev i sag nr. 87780:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet en ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S. De klager over, at selskabet har afvist at dække et anmeldt forhold ved OBS-pladerne i ejendommens garages tagkonstruktion. Der er tale om et fladt tagpaptag.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til forsikringens skadebegreb – herunder at det ikke er bevist, at forholdet var til stede på overtagelsestidspunktet.

Den forsikrede bygning, der er en garage, blev opført i 1975. Forsikringen trådte i kraft den 1/10 2010 på baggrund af en tilstandsrapport af 19/3 2010.

I klageskemaet af 3/3 2015 har klageren bl.a. anført:

> "**1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen.**
> I forbindelse med udskiftning af udhængsbrædder på ejendommens garage, er der konstateret at undertaget er helt eller delvis er smuleret væk flere steder pga. opfugtning (undertaget er udført i spånplader). Sagen anmeldes til ejerskifte forsikringen den 21.09.14. Efter en besigtigelse af garage taget af taksator, konkludere Tryg at sagen skal overgå til villa forsikringen, da de ikke mener, at det er en skade der er sket før vi har overtaget ejendommen. Tryg mener kun det er råd i 1-2 m2 af taget pga. opfugtning nedefra og som er en dæknings berigtiget skade på villa forsikringen. Tryg's egen håndværker give tilbud på hvad det vil koste at lave disse 1-2 m2, i den forbindelse oplyser Tryg's håndværker at der ikke kan gives garanti på reparationen pga. de ikke få en ordentlig vedhæftning på skruerne ved sammen-

fletning af eksisterende tag / rådskade reparationen, da det resterende undertag er lige så porøst.

Tryg sender os en skadegodtgørelsen hvor de kun vil dække de 1-2 m2 (skadeopgørelse er vedlagt som bilag)

Vi klager over opgørelsen af skaden d 18.11.2014, da vi mener at det er en skade der høre under ejerskifte forsikringen.

Vi skriver til Tryg/TJM-forsikring:
'Vi kan ikke accepter den skade opgørelse der er kommet fra Tryg/TJM-forsikring.

Det kan vi bl.a. ikke på bagrund af, det i tilbud [håndværkerfirma] har afgivet til TJM. Her frem går det at de ikke vil yde garanti på overgangen mellem nyt/gammelt tag.

Dette oplyser i ikke i jeres opgørelse til os, dette ser vi som en væsentligt forringelse af vores skades opgørelse, at vi ikke kan accepter denne udbedrelse.

Vi må mindst kunne forlange at skadens udbedrelse bliver udført på sådan en håndværksmæssigt korrekt måde at der kan gives garanti på det udførte stykke arbejde.

Dette bringer os frem til at vi ønsker at få genoptaget den indgivet skadeanmeldelse af d. 21/9-2014 til Ejerskifteforsikring.

Dette er på bagrund af vi ikke mener at tagunderlaget op fugtning er en ny skade men en skade der også var der da ejerskifteforsikringen blev tegnet og derfor er en dæknings berettiget skade.

Vi er bekendt med at … fra [håndværkerfirmaet], har oplyst til Tryg/TJM-forsikring, efter han har besigtiget skaden at der ikke var tale om en ny skade, men en skade som har været til stede i flere år Derfor skal den del af taget som ikke er dækket af villaforsikringen dækkes af ejerskifteforsikringen, så taget kan bringes op til en håndværksmæssigt korrekt standard, så der kan gives garanti på skaden'

Vi får en ekstern taglægger ud for at give et tilbud på hvad et nyt garagetag vil koste og skrive en bedømmelse på det eksisterende tag. Taglæggeren skriver bl.a. i sin bedømmelse at ved tagbrønden er der møre plader og man kan se at pladerne flere steder skyder ryg det er tegn på fugt, yderlig vurdere han tagpappen til at være ca. 10-12 år gl. (bilag: se tilbud/bedømmelse fra [tagdækkerfirma] samt vedlagte billeder).

Tryk ejerskifte forsikring står fast ved deres beslutning om at skaden ikke høre under ejerskifte men under Tryg/TJM- villa forsikring. Vi har i den forbindelse skrevet flere gange til Tryg/Tjenestemændenes villa forsikring både i december 2014 samt januar og starten af februar 2015 for at få dem med på banen, for at få en afklaring på det som vi har klaget over i forbindelse med vores villa forsikring, uden held.

Vi høre første gang fra Tryk/Tjenestemændenes forsikring d.18.02.2014 hvor i de stå fast at de kun vil dække de 1-2 m2 på villa forsikringen.

Vi vil yderligt klage over den måde vi er blevet behandlet af Tryg og Tryg/TJM-forsikring.
Det er helt klart et tydligt billede fra Tryg's side at man ønsker at dække så lidt som muligt, da de kun har været ude på at forhale processen for helt eller delvis at undgå at skulle

dække den anmeldte skade. Vi har været kaste boldt imellem 2 Tryg selskaber, uden at vi har haft indflydelse på hvad police der skal dække vores tag skade. Yderligere har TJM-forsikring forholdt sig passiv ved ikke at besvare vores henvendelser.

Supplerende oplysninger.

Ejendommen er overtaget i oktober 2010.
I forbindelse med tagskaden på garagen kan man se der har været en tidligere skade på taget, som vi ikke er blevet oplyst om, dette er heller ikke benævnt i tilstandsrapporten der er udfærdiget.

Vi kan henvise til tidligere sag hos ankenævnet for forsikring (ref. 81451) hvor i vi har klaget over Tryg vedr. vores tagskade på villaen.
Vi kan yderlig oplyse vedr. tilstandsrapporten på ejendommen, at husanke for tilstandsrapporter er udtalt kritik over en mangelfuld tilstandsrapport vedr. klage sag i 2012.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet?
At forsikringsselskabet anerkender at resten af garagetaget også er dæknings berettiget."

Dertil har selskabet i brev af 24/3 2015 til nævnet bl.a. bemærket:

"**Sagsresumé**
Den 22. september 2014, eller næsten fire år efter overtagelsen af ejendommen anmelder vores kunde, at det faste undertag på garagen skulle være begyndt at smuldre. Forholdet er konstateret i forbindelse med udskiftning af udhængsbrædder.
…
Argumentation
Af de foreliggende oplysninger fremgår det blandt andet, at vores kunde overtog ejendommen den 1. oktober 2010, og med ikrafttræden samme dag tegnede en ejerskifteforsikring med betingelser 0702 hos os, samt en Villaforsikring hos Tjenestemændene.

Den 21. september 2010, eller næsten 4 år efter overtagelsen af ejendommen anmeldte vores kunde, at der i forbindelse med udskiftning af sternbrædder blev konstateret, at undertaget af spånplader var opfugtet, og et sted formentligt råddent.

Vores taksator besigtigede ejendommen den 8. oktober 2014.

Af taksatorens rapport fremgår det blandt andet, at der er tale om en ældre, traditionelt opført garage fra 1975. Garagen er opført med fladt tagpapdækket tag på underlag af spånplader.

Det vurderes, at der er tale om det oprindelige spånpladeunderlag fra 1975, og det var ikke ualmindeligt at anvende spånpladeunderlag på flade garagetage på dette tidspunkt.

Samtidig er det vores vurdering, at tagpapbelægningen er fra opførelsen i 1975, og denne fremstår nedslidt, idet der dog langs sternkanter ses foretaget udbedring i form af nye tagbaner på ca. 30-35 cm., ligesom der ses en partiel reparation af tagpap og underlag i det sydvestlige hjørne.

Ved vores besigtigelse kunne der i et felt på ca. 1-2 m2 i det sydvestlige hjørne konstateres råd i et sådant omfang, at bæreevnen var svækket.

4. 87780

I henhold til betingelserne for villaforsikringen hos Tjenestemændene side 10, dækker forsikringen skader som følge af råd i bygningsdele af træ, hvor dette har betydning for træets funktions - eller bæreevne.

På den øvrige tagflade blev der konstateret bløde pletter; men disse har ikke haft betydning for bæreevnen eller funktionen, hvorfor disse steder ikke kunne anerkendes som rådskade på jeres villaforsikring.

På den baggrund blev forholdet vedrørende råd i det sydvestlige hjørne anerkendt som en dækningsberettigende skade, og vi indhentede tilbud på udbedringen af rådskaden netop dette sted.

Af tilbuddet fremgår det blandt andet, at håndværkeren ikke kan tilbyde garanti for hele taget, hvilket skyldes tagets generelle kondition.

Det er fortsat vores opfattelse, at vi med den tilbudte erstatning har opfyldt de retslige forpligtigelser, der er på Villaforsikringen hos Tjenestemændenes forsikring.

På ejerskifteforsikringen 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.

Ud fra de foreliggende oplysninger finder vi det som nævnt ikke dokumenteret, at underlaget af spånplader ikke skulle være de oprindelige fra 1975 og der er enighed mellem vores taksator og håndværkeren om, at tagpappen er af ældre dato og fremstår som nedslidt.

Der kunne ikke ved vores besigtigelse konstateres reparation af tagbelægningen bortset fra de nævnte steder, og vi må samtidig fastholde, at det ikke var usædvanligt, at der blev anvendt spånplader som underlag til tagpap ved opførelsen af garager med fladt tag.

Ud fra de foreliggende oplysninger er det således fortsat vores opfattelse, at det der er konstateret ved garagen ikke afviger fra, hvad der kan konstateres ved tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand på overtagelsestidspunktet.

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

Endvidere finder vi det ikke dokumenteret, at forholdet var til stede ved overtagelsen af ejendommen, eller at risikoen for forholdet var til stede ved overtagelsen, forudsat at der efter overtagelsen havde været foretaget almindelig vedligeholdelse af taget, herunder tagbelægningen.

I den forbindelse kan vi oplyse, at i henhold til Icopal vejledning skal et tag med tagpap gennemgås minimum 2 gange årligt, hvor inddækninger eftergås og eventuelle revner eller andre utætheder udbedres. Dette ses ikke foretaget ved dit garagetag.

Samlet set er det således fortsat vores opfattelse, at forholdet ikke er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring, samt at en udskiftning af tagbelægningen, samt underlaget af spånplader er en del af den almindelige vedligeholdelse af ejendommen

Almindelig vedligeholdelse er ikke omfattet af ejerskifte eller villaforsikringen.

Vores kundes rådgiver er af den opfattelse, at det ikke var lovligt i henhold til TOR anvisninger.

Indledningsvis skal vi i den forbindelse henlede nævnets opmærksomhed på, at TOR først blev stiftet i 1981, hvorfor der ikke på tidspunktet for opførelsen af garagen i 1975 forelå nogen TOR anvisninger.

Vi finder det således ikke dokumenteret, at der på tidspunktet for opførelsen af garagen var anvisninger om, at tagspånplader, ikke måtte anvendes i forbindelse med opførelsen af et tag. Det er således fortsat vores opfattelse, at det ikke var usædvanligt at anvende tagspånplader til opførelsen af tage af denne art på tidspunktet for opførelsen af garagen, og at det forhold, at der er anvendt tagspånplader ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

Endvidere finder vi det ikke dokumenteret, at anvendelsen af tagspånplader indebærer en nærliggende risiko for skader, hvis tagbelægningen var vedligeholdt korrekt i vores kundes ejertid."

Efterfølgende er klageren og selskabet fremkommet med yderligere kommentarer i breve af 5/4, 10/4, 20/4, 4/5 og 17/5 2015 til nævnet. Af klagerens brev af 20/4 2015 til nævnet fremgår bl.a.:

"Vedr. 'bløde pletter'.
Tryg mener ikke det er dokumenteret at undertaget er opfugtede nedefra, dette bringer os tilbage til taksering d. 8 oktober 2014, Hvor taksator … ved gennemgang af skaden, besigtigede både garagen udvendig som indvendig. Han fandt ikke skjolder/våde pletter på det indvendig loft ergo kan tagpap belægning ikke være utæt oppefra.

Skulle Tryg have ændret mening i denne sag bedes Tryg venligst kontakte os for at træffe ny aftale til besigtigelse af garagen, hvori i ved selv syn kan dokumentere at det ikke er utæt oppefra men er nedefra kommende fugt der har beskadiget undertaget."

Nævnet har fået forelagt bilag – herunder:

Brev af 14/10 2014 til klagerne fra selskabet om en besigtigelse den 8/10 2014 hvoraf bl.a. fremgår:

"Uddybning af taksering.

Der er tale om en ældre, traditionelt opført garage fra 1975. Garagen er opført med fladt tag-papdækket tag på underlag af spånplader.

Det vurderes, at der er tale om det oprindelige spånpladeunderlag fra 1975 - det var ikke ualmindeligt for 40 år siden at anvende spånpladeunderlag på flade garagetage.

Ligeledes vurderes det, at tagpapbelægning er fra opførelsen i 1975 og denne fremstår nedslidt - der ses dog langs sternkanter foretaget udbedringer i form af nye tagpapbaner på ca. 30-35 cm. Endvidere ses der tidligere foretaget en partiel reparation af tagpap og underlag i garagens sydvestlige hjørne.

Du har som led i den almindelige vedligeholdelse igangsat udskiftning af sternbrædder på garagen og har i den forbindelse konstateret trænedbrydninger på underlaget omkring afløbet i det sydvestlige hjørne.

På din alm. villaforsikring dækkes udbedring af skader som følge af skjult råd, såfremt dette har nedsat træets/underlagets funktions- og bæreevne. Det vurderes, at dette er tilfældet ved et felt på ca. 1-2 m2 i det sydvestlige hjørne. Der dækkes på din villaforsikring udskiftning af trænedbrudt underlag på nævnte ca. 1-2 m2 incl. retablering af tagpapbelægningen. På den resterende del af taget ses der partielt enkelte 'bløde' pletter, men ikke i et omfang, hvor funktions- og bæreevne på underlaget på nogen måde er nedsat i et omfang, som kræver udskiftning.

Du anmodes om at indhente specificeret tilbud på ovennævnte udbedring og sende dette til min godkendelse.

Ligesom du har igangsat udskiftning af sternbrædder som led i den almindelige vedligeholdelse, bør du overveje en renovering af tagpapfladen. Med en formodet alder på næsten 40 år synes tagpaptaget at savne behov for udskiftning - ligeledes som led i den almindelige vedligeholdelse.

Du har ikke selvrisiko på din Villaforsikring i den forbindelse med udbedring af ovennævnte dækningsberettigede skade.

I relation til din Ejerskifteforsikring er der ikke dækning - det forhold at underlaget er udført af spånplader, som nævnt i din anmeldelse, er ikke et dækningsberettiget forhold. Det var på ingen måde usædvanligt for 40 år siden at anvende spånplader som underlag for tagpap på garager.

Derudover nævnes at selv om en bygningskonstruktion evt. er opført anderledes end almindelig byggeskik på opførelsestidspunktet er dette ikke alene et dækningsberettiget forhold på din Ejerskifteforsikring. Det skal sandsynliggøres, at der ved overtagelsen var tale om en skade, der nedsatte bygningens brugbarhed nævneværdigt i forhold til andre tilsvarende konstruktioner af samme alder og type. Dette ses ikke sandsynliggjort."

Tilbud af 10/1 2015 fra klagernes tagdækker hvoraf fremgår:

"Tagets tilstand 1. Der er anvendt OBS tagspånplader der I dag smuldre de er ikke egnet til tagdækning, jeg mener at et har været forbudt at bruge dem ifølge TOR'S anvisninger på det tidspunkt som garagetaget er blevet lagt.

2. Ved tagbrønden er der møre plader, og man kan se at pladerne flere steder skyder ryg det er tegn på fugt.

3. Tagpappen vurderes til at være ca. 10-12 år gl men der er udført kantreparation siden."

Forsikringsbetingelserne hvoraf bl.a. fremgår:

"**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.
…
Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke
…
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."

Nævnet udtaler:

Det følger af almindelige forsikringsretlige principper, at det er den, der rejser et krav, der skal bevise kravets rigtighed og størrelse. Det er derfor klagerne, der skal bevise, at det anmeldte forhold udgjorde en skade i forsikringsbetingelsernes forstand på overtagelsestidspunktet.

8. 87780

Klagernes tagdækker har i sit tilbud af 10/1 2015 oplyst, at der er anvendt OBS-tagplader, og at disse ikke er egnet til tagdækning, og "at det har været forbudt at bruge dem ifølge TOR`S anvisninger på tidspunktet som garagetaget er blevet lagt". Herudover har han anført, at tagpappen vurderes til at være 10-12 år gammel. I sit brev af 20/4 2015 har klagerne anført, at tagbelægningen ikke er utæt.

Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at tagets indretning indebærer, at forholdet vedrørende tagkonstruktionen skal bedømmes ud fra et andet tidspunkt end 1975, hvor bygningen er opført.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at det forhold, at taget på bygningen, der er opført i 1975, er konstrueret med OBS-plader udgør en dækningsberettigende skade. For så vidt angår opfugtningen af pladerne finder nævnet, at det ikke er bevist, at denne var til stede på overtagelsestidspunktet i 2010. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

På det foreliggende grundlag finder nævnet ikke anledning til at kritisere selskabets sagsbehandling i øvrigt, hvorfor

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand