Ankenævnet *for* Forsikring

Den 23. maj 2018 blev i sag nr. 91810:

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 dække udbedringen af skader på undertaget på den forsikrede ejendom.

Klageren anmeldte den 9/10 2014, at han havde opdaget, "at der kommer vand ind ved den ene skorsten, der er på vores hus. Der drypper vand ned ved den inspektionslem, der er indbygget i skorstenen på husets loft".

Som begrundelse for at afvise at yde forsikringsdækning har selskabet over for nævnet blandt andet anført, at klageren er oplyst om det anmeldte forhold i tilstandsrapporten, og at reparationsudgiften ikke overstiger selvrisikoen i forsikringsbetingelserne på 5.000 kr.

Klageren har i mail af 5/2 2015 til selskabet blandt andet anført, at "forholdet er både mangelfuldt og forkert beskrevet i tilstandsrapporten", hvorfor forholdet er "dækket via ejerskifteforsikringen".

Den forsikrede ejendom er et enfamiliehus i tre plan med kælder, stue og 1. sal opført i 1904. Klageren overtog ejendommen den 1/8 2014 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 7/3 2014. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

Bemærkninger

	Ja	Nej	Bygning
1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige?	☐	☒	
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges? *Der tages forbehold for belægninger under tæpper samt under og bagved inventar.*	☒	☐	A

Skråvægge skjult af parallelbeklædning og derfor ikke efterset.
Loftet er benyttet til opbevaring, som derfor kun er delvist efterset.
Der forefindes kun gangbro på en del af loftet.
Bagmur i kælderen pladebeklædt og er derfor ikke efterset.
Tag er besigtiget fra terræn på grund af stor højde.

...

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
A	Beboelse		
A. Primære bygningsdele			
	1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
	1.3 Skotrender/inddækninger	K3	Der er utæthed ved skorstens inddækningen hvor der står en spand under. Note: Det er en forsikringsskade, som vil blive repareret snarest.

...

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Husets alder taget i betragtning er det ganske pænt vedligeholdt.
Det er dog vigtigt at få udbedret de revnede gesimser, da en skade her hurtigt kan udvikle sig til noget uoverskueligt.
Som eventuel køber må du påregne løbende udgifter til almindelig vedligeholdelse.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat

		Ja	Nej	Ved ikke
2.	**Tage**			
2.1	Er eller har taget været utæt (herunder ved skotrender eller inddækninger)? Hvis ja, hvor? Er utæthederne udbedret? **Omkring skorsten. Udbedring i gang.**	☒	☐	☐

I klageskema af 9/1 2018 til nævnet samt i de til klagen vedlagte bilag har klageren bl.a. anført:

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

3. 91810

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

TRYGs erkendelse af at undertaget ikke er monteret korrekt, og heraf at TRYG erkender dækning af udgifter til faglig korrekt montering af undertag, jf. tilbud fra [virksomhed1] på 35.395,- kr.
…
16 DEC 14
…
Jeg har måttet hyre en tagmand til at lave en midlertidig afdækning for at undgå vandindtrængning. Som sagt en midlertidig løsning, da jeg formoder at i vil kigge på skaden inden den bliver udbedret.

Tagmanden gjorde os opmærksom på at undertaget var lagt forkert omkring begge vores skorstene, og at vandindtrængningen ikke kunne stoppes med mindre undertaget blev lagt korrekt.

Hermed får skaden omkring skorstenene et større omfang, og jeg vil bede jer melde ud hvordan i har tænkt jeg at gribe sagen an.
…
06 JAN 2018

Hej
Sagen drejer sig om mangelfuld/forkert opsætning af undertag.
Det har ikke noget at gøre med utæthed/skorstensinddækning.
Tilbuddet fra tagfirmaet lyder på mere end 3.000,- for forkert opsætning af undertag."

Selskabet har i brev af 8/2 2018 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Der klages over, at vi ikke kan anerkende den erstatningsopgørelse, som vores kunde har fremsendt, over den tegnede ejerskifteforsikring.

Vores kunde overtog ejendommen den 1. august 2014 og tegnede med ikrafttræden samme dag en ejerskifteforsikring med betingelser 1205 hos os.

Forsikringen er tegnet for en fem årig periode, og med en selvrisiko på 5.000 kr. af ethvert forhold.

Til grund for forsikringen lå en tilstandsrapport udarbejdet den 7. marts 2014.

Sagsfremstilling
Den 9. oktober 2014 anmeldte vores kunde, at der trængte vand ind ved skorstenen, og den 10. [oktober] 2014 meddelte vi kunden, at forholdet ikke var omfattet af forsikringen, idet forholdet med vandindtrængning ved skorstenen ikke var klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Kunden havde selv i anmeldelsen henvist til, at forholdet var beskrevet i tilstandsrapporten.

Den 18. [oktober] 2014 modtog vi en mail, hvori kunden oplyste, at han ikke var enig i afgørelsen, idet det af tilstandsrapporten skulle fremgå, at udbedring af forholdet var i gang. Dette fremgår af sælgers oplysninger.

Denne henvendelse besvarede vi den 3. november 2014, hvor vi fastholdt, at da der ikke var udarbejde en allonge til tilstandsrapporten, således at bemærkningen i tilstandsrapporten er ophævet, vil anmærkningen fortsat gælde.

I mellemtiden havde vi den 26. oktober 2014 modtaget en anmeldelse fra vores kunde vedrørende et utæt betondæk, elektriske installationer skulle være forkerte og VVS skulle være forkert installeret.

Vi anmodede om yderligere oplysninger vedrørende el- og vvs-installationerne, og den 2. december 2014 modtog vi en mail, hvor kunden trak anmeldelsen af disse forhold tilbage.

Forholdet omkring Balkonen og skorstensinddækningen blev besigtiget den 22. december 2014, og den 30. december 2014 sendte vi en mail til kunden.

I denne mail meddeler taksator, at der ikke er dækning for forholdene, idet de ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Den 5. februar 2015 modtog vi en mail, hvori kunden meddelte, at han ikke var enig i vurderingen, og at forholdene efter kundens opfattelse er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Denne henvendelse besvarede vi den 20. februar 2015, hvor vi fastholdt, at forholdet vedrørende balkonen ikke var klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, og samtidig meddelte, at opbygningen af balkonen ikke afveg fra, hvorledes man opbyggede balkonen på opførelsestidspunktet, og at forholdet derfor ikke opfyldte definitionen på en dækningsberettigende skade.

Vedrørende utætheden ved skorstenen, anmodede vi kunden om at indsende en udtalelse fra den håndværker, som kunden henviste til i sin mail af 5. februar 2015.

Den 3. juni 2015 modtog vi en mail fra kunden, og denne mail svarede vi den 16. juni 2015, hvor vi fastholdt de tidligere meddelte afgørelser.

Den 4. august 2015 modtog vi en mail fra kunden, hvori denne accepterer afgørelsen vedrørende balkonen, og den 4. oktober 2015 modtog vi en mail bilagt en udtalelse fra vores kundes håndværker.

På baggrund af denne mail besluttede vi, at genbesigtige ejendommen, og denne besigtigelse fandt sted den 6. november 2015, og den 9. november 2015 sendte vi et brev til kunden. I dette brev fastholdt vi, at vi ikke kunne tilbyde dækning for udbedringen af skorstensinddækningen, men accepterede samtidig, at tilbyde dækning for udførelse af en korrekt overgang mellem undertaget og skorstenen.

Idet en udbedring af det kendte forhold, skorstensinddækningen, ville påkræve opstilling af stillads, de- og genmontering af tagsten rundt om skorstenen, ville disse udgifter ikke være omfattet af dækningstilsagnet vedrørende undertagets overgang til skorstenen.

Vi anmodede kunden om at fremsende et udspecificeret tilbud på meromkostningerne ved udbedringen af denne overgang.

Den 29. september 2017 modtog vi en mail fra kunden, og med mailen fulgte et tilbud på udbedringen af inddækningen og udbedringen af undertaget ved skorsten.

Denne henvendelse besvarede vi den 16. oktober 2017, hvor vi meddelte kunden, at vi fortsat ikke kunne tilbyde dækning til inddækningen, men alene til overgangen mellem undertag og skorsten. Vi anmodede derfor en udspecificering af udgifterne til denne del af udbedringen.

Samtidig meddelte vi, at vi ikke kunne tilbyde dækning for de vandskader, der nu er konstateret på stukloftet, da kunden ikke har iagttaget sin tabsbegrænsningspligt.

Den 17. oktober 2017 modtog vi en mail fra kunden, hvori denne oplyser, at han ikke kan acceptere at skulle betale for noget, der ikke er afsluttet og eller udført korrekt.

Denne mail besvarede vi den 31. oktober 2017, hvor vi fastholdt, at vi alene skulle erstatte de merudgifter der er forbundet med udbedringen af undertagets overgang til skorstenen.

Den 1. november 2017 modtog vi en mail fra kunden, og med denne mail fulgte en udtalelse fra kundens håndværker om, at undertaget ikke kan udbedres uden stillads og uden demontering af enkelte teglsten ved skorstenen.

Denne henvendelse besvarede vi den 14. november, hvor vi fastholdt, at vi ikke skulle betale erstatning for udbedringen af inddækningen, herunder opsætning af stillads, de- og genmontering af teglstenene.

Den 24. november 2017 rettede kunden henvendelse til vores klageansvarlige afdeling, der den 2. januar 2018 fastholdt den tidligere meddelte afgørelse, samt henledte kundens opmærksomhed på, at udbedringen af overgangen mellem undertag og skorstenen, skulle foretages med en såkaldt svineryg. Omkostningerne til dette overstiger ikke den policemæssige selvrisiko på 5.000 kr. af ethvert forhold.

Herefter indbringer kunden sagen for nævnet, hvor klagen alene vedrører opgørelsen af omkostningerne til udbedring af det anerkendte forhold.

Ejendommen
Der er tale om en patriciervilla udført i 1904 med et nyere tag.

Tilstandsrapporten
Af tilstandsrapporten fremgår følgende af betydning for vurderingen af sagen.
…
Der er ikke udarbejdet en allonge til tilstandsrapporten.

Købsaftalen
Der er ikke i købsaftalen oplysninger af betydning for vurderingen af sagen.

6. 91810

Hvad dækker forsikringen
…
Hvorledes opgøres erstatningen
I henhold til betingelsernes pkt. 7 opgøres erstatningen til det beløb, som det efter priserne på skadetidspunktet vil koste, at genoprette det beskadigede som nyt.

Dog fremgår det af pkt. 7.3, at hvis der er tale om bygningsdele, som er nævnt under afsnit 8 kunne ske afskrivning i henhold til afskrivningstabeller.

Da taget er omkring 12 år gammelt, vil der ikke skulle ske afskrivning grundet alderen på undertaget.

Vores vurdering
Spørgsmålet i denne sag er hvilken erstatning, der skal komme til udbetaling i forbindelse med udbedringen af undertagets overgang til skorstenen.

Udgangspunktet for erstatninger over en forsikring er, at forsikringstageren ikke må tjene på en skade, der er dækket over en forsikring.

Dette indebærer, at hvis en forsikringstager på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten må forvente omkostninger til stillads, de og genmontering af teglsten, vil disse omkostninger ikke skulle bæres af et forsikringsselskab, hvis der samtidig udbedres et dækningsberettigende forhold.

Forsikringstageren har endvidere en tabsbegrænsningspligt, der indebærer, at forsikringstageren må acceptere, at et dækningsberettigende forhold udbedres samtidig med, at det ikke dækningsberettigende forhold udbedres.

Ankenævnet har i kendelsen 90601 underbygget, at en forsikringstager ikke kan forvente erstatning for udgifter, der er nødvendige ved udbedringen af en ikke dækningsberettigende skade, selvom der ved samme lejlighed sker en udbedring af en dækningsberettigende skade.

Af de foreliggende oplysninger, herunder kundens håndværkers tilbud, fremgår det, at forholdet omkring undertaget ved skorstenen kan udbedres ved at etablere en såkaldt svineryg. Dette består i montering af ex-finer ved skorstenen, således at undertaget kan tætnes korrekt.

Det fremgår endvidere, at omkostningerne til etableringen af denne svineryg beløber sig til 3.501 kr.

Ud fra de foreliggende oplysninger finder vi det ikke dokumenteret, at omkostningerne til udbedringen af forholdet omkring undertaget ved skorstenen vil overstige den policemæssige selvrisiko, hvorfor vi må fastholde, at vi ikke kan tilbyde dækning over den tegnede ejerskifteforsikring."

Klageren har i mail af 26/2 2018 til nævnet bl.a. anført:

"**Sagens kerne**

- Undertag omkring skorsten er ikke udført korrekt.

Overslag vedrørende faglig korrekt montering af undertag fremgår af sagens akter."

Af besigtigelsesnotat af 30/12 2014 udfærdiget af selskabets ejerskiftetaksator1 fremgår bl.a.:

> "Jeg besøgte dig d. 22.12.14
>
> Til stede ved besigtigelsen: [Klageren] og Tryg v/…
>
> Anmeldte forhold:
> 1. Balkon utæt (ikke dækket)
> 2. Skorstens inddækning utæt (ikke dækket)
>
> **Forhold 1**, …
>
> **Forhold 2**, Ved besigtigelsen regnede det, og jeg kunne ved selvsyn se at inddækningerne ved skorsten ikke var tæt. Forhold er dog nævnt i tilstandsrapporten med en K3 og er derfor ikke dækket. Jeg er klar over, at der står, at det vil blive udbedret. Det ses dog ikke at være tilfældet. Hvis det var blevet udbedret og godkendt af den byggesagkyndige, så ville der være en allonge i rapporten som beskrev dette.
>
> Jeg mener, at du skal tage fat i sælger, da han ikke har opfyldt sine forpligtigelser, som forventeligt, og han derfor bør få skaden udbedret for egen regning. Derved sparer du også selvrisikoen, da ejerskifte desværre ikke kan dække skaden."

Af mail af 5/2 2015 fra klageren til selskabet fremgår bl.a.:

> " Forhold 1: …
>
> Forhold 2: Byggesagkyndige har i tilstandsrapporten skrevet at taget er besigtiget fra jorden pga. for stor højde. Dermed kan han ikke ved selvsyn have set, at inddækningen ved skorstenen er utæt. Faktuelt behøver utætheden altså ikke at stamme fra inddækningen. Tagmand, som jeg har haft ude for at foretage en midlertidig løsning på utætheden ved skorstenen, kan konstatere at taget et lagt forkert omkring skorstenen. Herved sker der bagslag af regnvand hvilket kan forårsage utætheden. Samtidig har han indefra kunnet konstatere at undertaget er lagt forkert omkring skorstenen. Forhold vedrørende undertaget er ikke beskrevet i tilstandsrapporten.
>
> => forholdet er således både mangelfuldt og forkert beskrevet i tilstandsrapporten.
> => forhold dækket via ejerskifteforsikring."

Klageren har den 4/10 2015 til selskabet fremsendt et udateret notat – indhentet af klageren – vedrørende tageftersyn. Af notatet fremgår bl.a.:

> "***Eksisterende tag.*** *Sortglaseret tegl med undertag, udlagt på lægter.*
> *Skodtrende og flunker på kvist er udført i zink.*
> *Inddækninger omkring skorsten er udført med bly, og zink indskud.*
>
> I forbindelse med en tilbagevendende utæthed bag den ene skorsten, har jeg været på adressen og gennemgået taget, indvendig som udvendig.

Jeg har som en midlertidig løsning, udlagt en strimmel tagpap, som er skubbet op under eksisterende tegl og påsvejst den til eksisterende zink indskud bag den utætte skorsten.

Jeg har efter gennemgangen af tagarealet, følgende kommentar til eksisterende utæthed.

1. Eksisterende undertag er ikke udlagt korrekt.
2. Eksisterende undertag har mangler på korrekt afslutning omkring skorsten.
3. Der er hul i undertag.
4. Der mangler tømrer konstruktion bag skorsten.
5. Den udvendige bly-inddækning bag skorsten er sunket pga. overnævnte, og er ej heller ført langt nok op under tegl.

For at kunne udbedre disse fejl og mangler, kræver det opsætning af stillads og en stor åbning af det eksisterende tagareal.

Øvrige inddækninger og gennemførelser er ikke efterset."

Af reparationstilbud af 29/9 2017 fremgår det bl.a.:

"**Reparationstilbud – Hovedhus – …**	**Pris inkl. moms**
Afmontering af eksisterende tegl, samt nyt undertag omkring skorsten, eksisterende tegl monteres igen.	12.758 kr.
1 stk. rep. ny skortstensinddækning i sort wakaflex *Levering og montering af ny skorstensindækning*	13.125 kr.
Svineryg ved skorsten *Der monteres x-finer ved skorsten, så vi kan tætne undertag korrekt.*	3.501 kr.
1 stk. rullestillads/rygningsstige	
Pris i alt	
I alt inkl. moms	37.258 kr.
Heraf moms	7.452 kr.
Rabat (inkl. moms.) ved accept af tilbud her og nu	- 1.862 kr.
I alt inkl. moms og rabatter (ved accept af tilbuddet nu)	35.395 kr."

Af forsikringsbetingelserne (nr. 1205) fremgår det bl.a.:

"**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

5.1 Forhold nævnt i en rapport

Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, 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.

…

5.12 Mindre forhold

Forhold under 5.000 kr., jf. afsnit 10.2.

…

10. Selvrisiko

…

10.2 Den samlede selvrisiko

…

Forhold under 5.000 kr. indgår ikke i den samlede selvrisiko og kan derfor ikke anmeldes til forsikringsselskabet."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder fotos.

<u>Nævnet udtaler:</u>

Den forsikrede ejendom er opført i 1904 og blev overtaget af klageren den 1/8 2014. Han anmeldte den 9/10 2014, at han havde opdaget, "at der kommer vand ind ved den ene skorsten, der er på vores hus. Der drypper vand ned ved den inspektionslem, der er indbygget i skorstenen på husets loft". Klageren har efterfølgende anmeldt følgeskader i form af fugtpletter på et loft i ejendommen.

10. 91810

Klageren har i mail af 5/2 2015 til selskabet blandt andet anført, at "forholdet er både mangelfuldt og forkert beskrevet i tilstandsrapporten", hvorfor forholdet er "dækket via ejerskifteforsikringen".

Det fremgår af et udateret notat, som klageren har indhentet vedrørende tagarbejde på den forsikrede ejendom, at det "eksisterende undertag ikke er udlagt korrekt", "har mangler på korrekt afslutning omkring skorsten", og at "der er hul i undertag".

Selskabet har anerkendt, at undertaget var forkert fastgjort til området omkring skorstenen. Da udgiften til en reparation ved etablering af en såkaldt svineryg ifølge et indhentet reparationstilbud er under forsikringsbetingelsernes bagatelgrænse på 5.000 kr., har selskabet afvist at yde forsikringsdækning for dette forhold. Selskabet har herudover anført, at klageren på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten om utætte inddækninger ved skorstenen måtte påregne udgifter til stillads og af- og påmontering af tagsten, hvorfor disse udgifter ikke er dækket af ejerskifteforsikringen. For så vidt angår følgeskader på et underliggende loft, har selskabet anført, at disse forhold ikke er dækket, da klageren ikke har iagttaget sin tabsbegrænsningspligt.

Efter almindelige forsikringsretlige principper er det den, der rejser et krav, der skal bevise rigtigheden heraf. Det er således klageren – der har rejst et krav om forsikringsdækning – som skal sandsynliggøre, at der forelå en skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet.

Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering finder nævnet ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren måtte påregne en reparation af taginddækningen ved skorstene, herunder udgifter til stillads mv., da det med karakteren K3 i tilstandsrapportens punkt 1.3 er anført: "Der er utæthed ved skorstenens inddækning, hvor der står en spand under. Note: Det er en forsikringsskade, som vil blive repareret snarest".

11. 91810

At det er anført, at der er tale om et forsikringsskade, der vil blive dækket, kan efter nævnets opfattelse ikke føre til andet resultat, da der ikke er udarbejdet en allonge til tilstandsrapporten efterfølgende, hvor anmærkningen er modificeret eller ophævet.

Nævnet har endvidere lagt vægt på, at merudgiften til etablering af en svineryg efter det oplyste er under forsikringens bagatelgrænse på 5.000 kr.

Herudover har nævnet lagt vægt på, at følgeskaderne på et loft i form af fugtpletter efter det oplyste er opstået efter klagerens overtagelse af ejendommen og dermed er omfattet af K3-anmærkningen i tilstandsrapporten om utæthed i en inddækning.

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand