605/00

Den 23. oktober 2000 blev i sag nr. 51.972:

xxxx xxxxxxxxxx
xxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxx

mod

Zurich Forsikring
Rådhuspladsen 75
1790 København V

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Zurich Forsikring, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade.

Efter flere indlæg fra sagens parter har selskabet i skrivelse 25/5 2000 opsummeret sagen således: "Det tvisten vedrører, er et carporttag, der ikke har tilstrækkelig hældning, hvorfor ikke alt regnvand løber bort. Er der tale om kraftigt regnvejr, kan regnvandet oversvømme bredderne og løbe ned fra taget ude i det frie. Er der herudover tale om blæsevejr, kan regnvandet stemmes op mod ovenlysvinduer over carporttaget og løber så ned ad muren, der støder op til carporten, men stadigvæk ude i det frie. Vi vedlægger kopi af overslag. De samlede afhjælpningsomkostninger beløbet sig til kr. 42.150,- plus moms. Vi sammenfatter herefter vor holdning som følger: Vurderer vi isoleret den utilstrækkelige hældning på carporttaget, indebærer denne konstruktionsfejl ikke en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. I henhold til punkt 4 i forsikringsbetingelserne defineres en skade som brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser eller ødelæggelse i bygningen eller anden fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål af nævneværdigt omfang. Denne definition er ikke opfyldt, og afhjælpning af konstruktionsfejlen er således ikke en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Subsidiært må vi gøre gældende, at forsikringen i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 5 undtager forhold, der er anført i tilstands-

rapporten og årsager til og følger af disse. Det følger af tilstandsrapporten side 4 under punkt 8.2 tagfald, at der er vand på carporttaget og at denne iagttagelse tildeles karakteren K1. Vi mener, at konsulenten har påpeget problem med tagfald og karakteren mener vi også er korrekt, som udtryk for at tilstanden ikke har indflydelse på bygningens funktion. Så er der situationen med det kraftige regnvejr. At vand oversvømmer bredderne og løber ned fra taget ude i det frie, ændrer efter vor opfattelse intet i hverken vor principale eller vor subsidiære påstand. Videre er der situationen, hvor blæsevejr kan stemme regnvandet op imod ovenlysvinduer over carporttaget, men også her løber vandet ned ude i det frie, og dette ændrer heller intet i vores påstande. Skulle Ankenævnet være uenige med os i denne sidste vurdering, vil vi påpege, at vor konsulent oplyser, at en tagdækker kan afhjælpe disse utætheder indenfor max 10 timer - og at vor konsulent gerne vil være behjælpelig med at finde en sådan tagdækker. Men at en sådan afhjælpning er for klagerens egen regning, da selvrisikoen er på kr. 10.564,-."

Klageren har heroverfor i skrivelse af 3/6 2000 bl.a. anført: "I forbindelse med kraftigt regnvejr oversvømmes bredderne og vandet løber ned i overgangen mellem det flade tag og ovenlyset (se tegningen bilagt vores skrivelse af 23. februar 2000). Denne overgang er det laveste sted, og er altså det første sted vandet søger hen - der kræves således ikke på nogen måde blæsevejr. Overgangen er ikke placeret ude i det frie - eller op ad en mur. Problemet er, at vandet trænger ned gennem tagkonstruktionen, hvor der på sigt vil dannes råd/svamp. Når det først er trængt igennem taget drypper det ned på parkerede biler - det er ikke noget problem. Problemet er udelukkende, at hele tagkonstruktionen over carporten bliver ødelagt. Som dokumentation for ovenstående - og dermed også til dokumentation af, at Zurich Forsikring bevidst forsøger at føre Ankenævnet bag lyset, vedlægges 4 fotos, som er taget i dag den 3. juni 2000 - én dag efter et ikke særligt kraftigt regnvejr. Billed nr. 1 viser hvorledes næsten hele taget står under vand. Det viser endvidere tydeligt, at overgangen mellem ovenlysvinduerne og papdækningen er det laveste sted, idet vandet på de øvrige steder skal op over en forhøjning. Billed nr. 2 viser hvorledes vandet - selv ved et beskedent regnskyl - står meget tæt ved underkanten af zinkafdækningen under vinduerne. Stiger vandstanden blot lidt mere, vil vandet trænge ind under zink-afdækningen og ned gennem tagkonstruktionen. Billed nr. 3 og 4 viser hvor vandet trænger ned. Billede nr. 4 viser tydeligt, hvorledes der er fugtskjolder efter denne vandnedtrængning."

Selskabet har herefter i skrivelse af 21/6 2000 bl.a. anført: "Vi må tage afstand fra klagerens udsagn om, at vi prøver at føre Ankenævnet bag lyset. Videre må vi påpege, at vi ikke har stillet klageren noget forligstilbud i udsigt, men blot tilkendegivet, at vi ville indhente overslag på afhjælpningsomkostningerne. Imidlertid må vi på baggrund af klagerens brev af 3. juni d.å. lægge til grund, at det regnvand, der trænger ind ved overgangen til ovenlysvinduer har en skadegørende virkning på tagkonstruktionen. Vi frafalder derfor vor principale påstand i vort brev af 25. maj d.å. og henholder os til vor subsidiære påstand."

Klageren har heroverfor i skrivelse af 2/7 2000 bl.a. anført: "Selskabet anfører i afsnit 4 i skrivelsen, at man ikke har stillet noget forligstilbud i udsigt, men blot tilkendegivet, at man ville indhente overslag på afhjælpningsomkostningerne. Vi finder ikke anledning til at gå nærmere ind i denne diskussion, men konstaterer som nævnt, at selskabet ikke ønsker at fremlægge dette alternative forslag, men blot postulerer, at omkostningerne vil være mindre end selvrisikoen. Vi tillader os at gå ud fra, at der ikke eksisterer noget egentligt afhjælpningsforslag. Som en direkte konsekvens heraf, føler vi os ikke længere bundet af vort tidligere tilsagn om at overveje alternative løsninger. Vi kræver med andre ord en omlægning af taget. ... I den hidtidige korrespondance har vi gentagende gange gjort opmærksom på, at tilstandsrapporten (med bilag) kun anfører, at der er vand på carporttag, at skaden karakteriseres som K1 (mindre alvorlig skade, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion), og at skaden kan afhjælpes ved rensning af afløb - til en pris på 0,00 kr. Spørgsmålet er herefter alene, om der ved ovennævnte bemærkninger i tilstandsrapporten med bilag *korrekt* og på *tilstrækkelig tydelig måde* er gjort opmærksom på forholdet i tilstandsrapporten. Dette mener vi som anført ikke, bl.a. når man tager den tildelte karakter og udbedringsforslaget i betragtning. Ved sin skrivelse af 21. juni 2000 har Zurich Forsikring tilkendegivet, at de anerkender, at det indtrængende vand 'har en skadegørende virkning på tagkonstruktionen'. Hermed har selskabet anerkendt, at skaden ikke på nogen måde kan karakteriseres som et K1-forhold, men er et K3-forhold. Selskabet har oplyst, at udbedringsudgiften er kr. 42.150 plus moms - og altså ikke 0,00 kr. Spørgsmålet om misvisende eller ufyldestgørende omtale i tilstandsrapporter blev i øvrigt behandlet i forbindelse med ændring af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. (L 152 som vedlagt ved 3. behandling den 26. maj 2000), hvor der i § 5, stk. 1, nr. 1

blev indsat 'eller klart forkert beskrevet' efter ordene 'ikke er nævnt'. Ved fremlæggelse af lovforslaget anførte justitsministeren om ovennævnte bestemmelse, at der ikke var tale om nogen ændring, men at det *præciseres,* 'at den ejerskifteforsikring, som tilbydes køberen, ikke kun skal dække fejl, der slet ikke er omtalt i tilstandsrapporten, men også fejl, som nok er berørt i rapporten, men som er beskrevet misvisende eller klart ufyldestgørende, således at køberen ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage fejlens reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning ved sin beslutning om at købe ejendommen.' Endvidere hedder det samme sted, at 'udtrykket omfatter både tilfælde, hvor fejlens fysiske karakter og omfang er forkert beskrevet, og tilfælde, hvor fejlen er forkert kategoriseret med hensyn til dens betydning og behovet for udbedring, jf. de anvendte rapportskemaers inddeling af skaderne i kategorierne Ko-K3'. Til fuldkommenhed fortsætter ministeren: 'Forsikringen skal f.eks. dække i tilfælde, hvor det i tilstandsrapporten er anført, at der er revner i muren, som ikke behøver at blive udbedret, men hvor det viser sig, at de pågældende revner er sætningsrevner, som skyldes udbedringskrævende mangler ved funderingen (en 'K1-skade', der viser at være en 'K3-skade'). Tydeligere kan det vist ikke siges!"

Selskabet er herefter fremkommet med følgende kommentarer i skrivelse af 6/7 2000: "Som svar på klagerens blev af 2. ds. kan vi oplyse, at justitsministerens redegørelse i forbindelse med fremlæggelsen af ændringsforslaget efter vor opfattelse alene kan anvendes som fortolkningsbidrag til retstilstanden efter ændringsforslagets vedtagelse. Vi har noteret, at ministeren ved fremlæggelsen ganske vist taler om en præcisering. Der er i så fald tale om en ganske omfattende præcisering, som kun kan bekræfte, at lovteksten er uklar, og vi mener ikke denne mangel kan afhjælpes bagud i tid ved, at man nu taler om præcisering. ... Skulle Ankenævnet nå frem til, at afhjælpningsomkostningerne skal dækkes under forsikringen, beder vi Ankenævnet præcisere om det, der skal dækkes, er afhjælpningsudgiften på kr. 42.150,- svarende til en totalomlægning af taget, eller om der alene skal betales for en reparation, så vandet ikke trænger igennem Her skønner vor konsulent som bekendt, at afhjælpningsomkostningerne ikke vil overstige selvrisiko. Vi medgiver, at denne løsning ikke fjerner det grundlæggende problem, men vi mener så omvendt også, at klageren har fået det, han kunne se, at han købte."

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Karakterer:** ...
K1: Mindre alvorlige skader. Beskriver mindre alvorlige skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.
K2: Alvorlige skader. Beskriver alvorlige skader, som følge af, at en bygningsdels funktion vil svigte inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.
K3: Kritiske skader. Beskriver kritiske skader, som vil medføre at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid, og dette svigt vil medføre skade på andre bygningsdele. ...

Registrering af skader eller tegn på skader

Bygning	Bygningsdel	Karakter	Bemærkninger
... B	... 8.2 Tagfald	... K1	... Der er vand på carporttag.

Bygning:

A: Bolig B: Carport ...

...
Bygningsgennemgang - Forsikringsoplysninger
...
8. Tagkonstruktion/-belægning/Skorsten
...
Taghældning

0 grader	☐
1-15 grader	☒ B
15-35 grader	☒ A
> 35 grader	☒ B

Tagbelægning
...

Tagpap/tagduge	☒ B "

Af EDC-bilaget til tilstandsrapporten fremgår bl.a.:
"

Bygning	Pos.nr./bygningsdel fra tilstandsrapporten	Reparationsforslag	Anslået pris excl. moms
... B	... 8.2 Tagfald	... Afløb renses. Tag observeres for utætheder, det anbefales at opretteunker i forbindelse med fremtidig renovering af carporttag.	... 0,00

"

Af det af selskabet – efter sagens indbringelse for nævnet – indhentede overslag over afhjælpningsomkostninger fremgår bl.a.:

6. 51.972

...	...	
Økonomisk omfang:	Tømrerarbejde. Udskiftning af det ekst. tagpapdækning og demontering af sveller samt oplægning	27.500,00 kr.
	af nye tagplader og påsvejsning af 2 lag tagpap.	6.220,00 kr.
	Glarmester arbejde. Aftagning af termoruder og genmontering. Se vedlagte tilbud	8.430,00 kr.
		42.150,00 kr. i alt
Bemærkn.:	Skaderne er nu opgjort iht. aftale med selskabet, der er ikke afsat noget til murerarbejde i sagen, ligesom at skaden er opgjort med forbehold for selskabets godkendelse, efter som der er tale om en Ankesag der kører i Ankenævnet.	

"

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser: "**4. Hvilke forhold er dækket . 4.1 Forsikringen dækker udbedring af skader på det forsikrede.** Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål af nævneværdigt omfang. Manglende bygningsdele kan også udgøre en skade. Ved skade forstås endvidere tegn på en mulig skade samt forhold, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger. ... **5. Undtagelser fra dækningen. Forsikringen dækker ikke.** - forhold, der er anført i tilstandsrapporten, og årsager til og følger af disse, ..."

Nævnet udtaler:

Nævnet bemærker indledningsvis, at det allerede før den omtalte ændring af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har været nævnets praksis at anse skader, der går ud over, hvad en forsikringstager må forvente efter oplysningerne i en tilstandsrapport, for omfattet af en tegnet ejerskifteforsikring.

Af den foreliggende tilstandsrapport fremgår, at der er vand på carporttaget. Af tillægsrapporten fremgår, at forholdet kan udbedres ved at rense afløbet. Det beskrevne forhold har fået karakteren "K1", der er betegnelsen for mindre alvorlige skader.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at vandnedtrængen i konstruktionen fra et fejlkonstrueret carporttag går ud over, hvad klageren måtte forvente efter oplysningerne i tilstandsrapporten og i tillægsrapporten.

Nævnet finder således, at selskabet uberettiget har afvist at erstatte den anmeldte skade, og at selskabet skal erstatte skaden i overensstemmelse med det af selskabet indhentede – og for nævnet eneste fremlagte konkrete – overslag over afhjælpningsomkostninger.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Zurich Forsikring, skal anerkende, at den anmeldte skade er dækningsberettiget, og skal udbetale erstatning i overensstemmelse med det fremlagte overslag, med tillæg af renter efter forsikringsaftalelovens § 24.

J. Hermann
formand