645/02

Den 21. maj 2002 blev i sag nr. 56.478:

xxx xxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxxxx

mod

Alm. Brand af 1792
Lyngby Hovedgade 4
Postboks 1792
2800 Lyngby

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 Alm. Brand af 1792, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på et skifertag.

Selskabet har bl.a. afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdet er nævnt i den til grund for handlen udarbejdede tilstandsrapport.

Af tilstandsrapporten, som er udarbejdet den 29/12 1999, fremgår bl.a.: "**Resumé af huseftersyn – for beboelsesdelen** ...

	IB	**KO**	**K1**
8. Tagkonstruktion/-belægning/Skorsten		*1*	*1*

...

K0: Kosmetiske skader Beskriver kosmetiske skader, som kan påvirke en købers indtryk af bygningen. **K1: Mindre alvorlige skader** Beskriver mindre alvorlige skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion. ...

Bygning	Bygningsdel	Notenr. /kom.	Årsager/kommentarer
A	8.0 Tagkonstruktion	Kom.	Skifertag på bygning A er overfladebehandlet, i tagrum er der partielt anvendt skum til tætning.

ABC	8.0 Tagkonstruktion	Kom.	Snelag hindrede besigtigelse af tagflader den 29.12.99.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen ... **JA**

8. Tagkonstruktion/-belægning/Skorsten

8.A Er eller har taget været utæt? ☒
En smule utæthed i bygning C og i tagrum ved skorsten og over spisestuen er tætnet.

...

12.C Er der tidligere udarbejdet en tilstandsrapport for ejendommen efter Huseftersynsordningen? ☒
24-03-99

...

Ejendommens hoveddata Forsikringsoplysninger for tilbud om ejerskifteforsikring ...

Bygning	Anvendelse	Opført år	Bebygget areal m^2		Areal m^2	
			Total	Kælder	Bolig	Erhverv
A	*Beboelse*	*1966*	*234*	*96*	*234*	

"

Den 3/5 2001 anmeldte klageren, at han den 25/4 2001 havde konstateret, at der kom vand gennem ejendommens tag.

Taksator foretog besigtigelse af ejendommen, og i selskabets skrivelse af 9/6 2001 til klageren hedder det bl.a.: "**Skade 3.** Utætheder i skifertag over spisestue samt i udhæng mod syd. Utæthederne medfører nedbrydning af træ i udhæng og dryp på loft i spisestue. Der blev konstateret en lappet rygningsplade og 4 - 5 revnede skifersten. Taghældningen er ca. 25 grader, hvilket i dag ville medføre krav om undertag. Taget er oversmurt, med et tagtætningsmateriale. Der er i tagrum felter med tætning udført med skum. ... **Det fremgår af forsikringsbetingelserne nr. 5043, afsnit 2. Ejerskifteforsikring, pkt. 11. Undtagelser fra dækningen, at forsikringen ikke dækker:** *'forhold, der er anført i tilstandsrapporten, og årsager til og følger af disse.' 'skader i bygningsdele, der normalt er let tilgængelige, men som ikke var tilgængelige ved udarbejdelse af tilstandsrapporten, og senere indtrådte skader, som stammer fra samme bygningsdele. Det er en forudsætning, at det af tilstandsrapporten fremgår, at de pågældende bygningsdele ikke var tilgængelige ved husundersøgelsen, men normalt er let tilgængelige'*. Følgende er bl.a. Anført i tilstandsrapporten på side 4 af 12 'registrering af

skader eller tegn på skader' Under bygningsdel 8.6 Hætter/aftræk er der under bemærkninger anført følgende' Aftræk i tagrum er ikke isolerede' Forholdet har fået karakteren K1. På side 5 af 12 'Den bygningssagkyndiges vurdering af skadeårsager og konstruktioner' er der under bygningsdel 8.0 Tagkonstruktion følgende kommentar: Skifertag på bygning A er overfladebehandlet, i tagrum er der partielt anvendt skum til tætning. På side 5 af 12 'Den bygningssagkyndiges vurdering af skadeårsager og konstruktioner' er der under bygningsdel 8.0 Tagkonstruktion følgende kommentar: **Snelag hindrede besigtigelse af tagflader den 29.12.1999.** Det er Alm. Brands vurdering, at der er en klar sammenhæng mellem de i tilstandsrapporten registrerede forhold og de konstaterede og anmeldte skader. Det er ligeledes vores opfattelse, at de registrerede forhold er korrekt beskrevet af den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten. **Derfor skal vi meddele, at skade 3 ikke kan anerkendes som en under den tegnede ejerskifteforsikring dækket skade.**"

Klagerens advokat anførte herefter i skrivelse af 20/6 2001 til selskabet bl.a.: "K.G.H. har oplyst, at skaderne ved besigtigelsen burde være konstateret, idet det indefra loftet kunne konstateres, at den tidligere ejer havde ophængt kraftigt plastic for at lede vandet fra de utætte tagplader - bort fra loftet over spisestuen - videre ud til udhænget - hvorfra det kunne dryppe ned igennem udhænget. N.N. som er sagkyndig burde have konstateret og undersøgt denne specielle konstruktion bedre. Da konstruktionen ikke fremgår af tilstandsrapporten er det vor opfattelse, at skaden, som beløber sig til ca. kr. 54.000,- skal dækkes af forsikringen. Opmærksomheden henledes endvidere på

- at sælger til tilstandsrapporten har oplyst, utæthed i tagrum over spisestue er tætnet,
- at den bygningssagkyndige ved udfærdigelse af den første- tilstandsrapport ikke har konstateret skaden, uanset den også har været til stede på dette tidspunkt.

Køber har således ingen anledning haft til at tro, at der skulle være problemer med taget."

Selskabet anførte hertil bl.a., at det alene er tilstandsrapporten af 29/12 1999, som ligger til grund for vurderingen af, om forholdet er dækket af ejerskifteforsikringen. Selskabet foretog genbesigtigelse af ejendommen, og i skrivelse af 7/9 2001 til klageren fastholdt selskabet afslaget.

Klagerens advokat har over for nævnet gjort gældende, at skaderne på taget alene har fået karaktererne K0 og K1, hvilket må give klageren opfattelsen af, at taget var indtakt. Advokaten har endvidere anført, at klagerens håndværker har oplyst, at han af taksator M.B. fik oplyst, at skaden var forsikringsdækket.

I selskabets skrivelse af 8/10 2001 til nævnet hedder det bl.a.: "Taksator M.B. har følgende bemærkninger til sagen: *'Ved besigtigelsen blev de 3 skader nævnt i mit brev af 9. Juni 2001 gennemgået ... og fotograferet ... og vi satte os ned for at gennemgå forsikringsbetingelserne samt tilstandsrapporten m.v. Jeg oplyste, at det generelt var sådan, at forhold/skader eller årsager til og følger af skader nævnt i tilstandsrapporten ikke var omfattet af ejerskifteforsikringen, hvorfor skade 1 umiddelbart kunne afvises. Til dette spurgte ftg (klager) om dette så også var ensbetydende med, at skade 3 som omfatter utætheder i tag også kunne afvises, idet han vidste at der var noget nævnt i tilstandsrapporten vedr. dette punkt. Jeg svarede, at jeg ville gennemgå materialet nøje. Jeg ville hverken be- eller afkræfte om der var dækning'.* Efter Ankenævnets henvendelse har vi gennemgået sagen på ny, men ikke fundet anledning til at ændre vores stillingtagen. Det er Alm. Brands vurdering, at der er en klar sammenhæng mellem de i tilstandsrapporten registrerede forhold og de konstaterede og anmeldte skader. Det er ligeledes selskabets opfattelse, at de registrerede forhold er korrekt beskrevet af den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten. Vi afventer nævnets kendelse."

Advokaten har endvidere anført, at den "tætning med skum", som er nævnt i tilstandsrapporten, burde have været karakteriseret som en K2 eller K3-skade. Advokaten finder, at den bygningssagkyndige ligeledes burde have gjort bemærkning om den nedhængende plastic, og at han skulle have undersøgt årsagen dertil samt årsagen til skumtætningen.

Af den fremlagte faktura fremgår:

"FORSIKRINGSSKADE

DIV. REPARATIONER OG UDSKIFTET SKIFERTAG
SAMT 2 ZINKKAPSLER OG FODBLIK.

MATERIALER

5. 56.478

520 STK ETERNITSKIFERSTEN
9 STK ETERNITSKIFERRYGNING
25 KG RHEINZINK NR. 12
4 SP. ETERNIT KIT
KOBBERKLAMME OG SØM.

ARBEJDSLØN

67 SVENDETIMER
59 LÆRLINGETIMER

PRIS I ALT INCL. KØRSEL 43.200.00"

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.: "**10. Hvilke forhold er dækket 10.1.** 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. ... **11. Undtagelser fra dækningen** Forsikringen dækker ikke - forhold, der er anført i tilstandsrapporten, og årsager til og følger af disse."

Nævnet har fået forelagt fotos.

Nævnet udtaler:
Nævnet finder, at tilstandsrapporten med karakteristikken K1 ikke giver et retvisende billede af tagets tilstand. Det er nævnets opfattelse, at tilstedeværelsen af plastic i tagrummet burde være noteret, og at dette sammen med den foretagne tætning med skum burde have givet anledning til, at forholdet blev undersøgt nærmere.

Nævnet finder således, at forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten, og at der af denne grund må ydes klageren forsikringsdækning.

Nævnet har ikke taget stilling til erstatningens størrelse.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Alm. Brand af 1792, skal anerkende, at skaden på det utætte tag er omfattet af forsikringen, og skal opgøre og udbetale klageren den ham herefter tilkommende erstatning.

Poul Sørensen
formand