657/02

Den 22. oktober 2002 blev i sag nr. 57.870:

xxxxxxx xxxxxxxx xxxxxx
xxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

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

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne, 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.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at forholdet er anført i tilstandsrapporten.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Karakter:**
...
K3: Kritiske skader
Beskriver kritiske skader, som vil medføre at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid, og dette svigt vil medføre skader på andre bygningsdele.

UN: Behov for yderligere undersøgelse
Beskriver forhold, som det ikke uden yderligere undersøgelse er muligt at bedømme, men som bør undersøges nærmere.
...
Registrering af skader eller tegn på skader

Bygning	Bygningsdel	Karakter	Bemærkninger
... A	... 8.1 Tagbelægning	... K3	... Taget er utæt: - ved skorsten i havestue

A	... 8.14 Spær/lægter	... UN	- over soveværelse - over gang (man kan kikke ud til det fri) Hele taget bør eftergåes. ... Der blev konstateret fugt over soveværelse og gang.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

... JA NEJ ?

3. Yder- og indervægge

...

3B Er der foretaget reparationer efter svamp, insekt-, rør-, fugt- eller vandskade? ☒ ☐ ☐
Ja, utæthed ved inddækning ved skorsten i havestuen

...

8. Tagkonstruktion/-belægning/Skorsten

8.A Er eller har taget været utæt? ☒ ☐ ☐
Jf. 3B

"

I skrivelse af 17/2 2002 fra klageren til nævnet fremgår bl.a.:

"I forbindelse med udskiftning af inddækning ved skorsten placeret ved tagets nedre tagrende blev konstateret betydelige skader på lægterne højere oppe i taget. F. VVS konstaterede, at taglægterne ligger med for stor afstand, så overlægget på skifer-tagpladerne kun er 1,5-2 cm og ikke de krævede 8 cm. Det korte overlæg giver vand og skader i lægter. I de åbne fag måtte lægter skiftes i hele taghøjden fra nederst skorsten til øverst tagryg.

...

I Alm. Brands brev af 6. oktober 1999 anføres på side 2 'Sammenfattende skal vi konkludere, at det anmeldte forhold - utæt tag som følge af forkert oplægning - er undtaget' og der anføres derefter to hovedbegrundelser herfor, nemlig:

a) 'For så vidt angår stk. 9.2. omfatter ejerskifteforsikringen ikke forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet. Det er lige netop, hvad den bygningssagkyndige har gjort gældende med sin bemærkning om adgangen til loftet', og

b) 'De beskrevne skader på lægterne skyldes efter al sandsynlighed de utætheder, som fremgår af tilstandsrapporten'.

Med hensyn til punkt a) henviser jeg først til de to tegninger, hvorpå tilbygningen er markeret og til billedet, hvor det ses, at der i tilbygningen ikke er noget loftsrum. Stuerne går helt op til tagindersiden, så den bygningssagkyndige har haft fuldstændig fri adgang til besigtigelse af taget på tilbygningen 1988.

3. 57.870

Bemærkningen i tilstandsrapporten om opmagasinering angår alene lofterne i det oprindelige hus.

Da der har været fuldstændig fri adgang til at besigtige taget både indefra og udefra er taget omfattet af huseftersynet og ikke som hævdet (punkt a) undtaget under stk. 9.2 i forsikringsbestemmelserne.

Med hensyn til punkt b) om at skaderne på lægterne skulle skyldes de utætheder, som er beskrevet i tilstandsrapporten, gør jeg for det første opmærksom på, at tilstandsrapporten vedrørende taget på tilbygningen 1988 under punkt 5.1 som K0 nævner fugtskjolder på loft ved skorsten i havestue og under punkt 8.1 som K3 nævner, at taget er utæt: ved skorsten i havestue, og at hele taget bør eftergås for utætheder, samt punkt 8.24 Skorsten, inddækning som K3 henviser til pkt. 8.1.

Tilstandsrapporten siger dermed entydigt, at inddækningen ved skorstenen er utæt og har givet fugtpletter på loftet ved skorstenen.

De øvrige forhold nævnt om taget vedrører taget på det oprindelige hus fra 1995 .
...
Det er således helt ubeføjet af Alm. Brand at afvise skaden med henvisning til, at skaderne på lægterne efter al sandsynlighed skyldes de utætheder, som er beskrevet i tilstandsrapporten (se punkt b ovenfor).

I brevet af 6/19 1999 anfører Alm. Brand endvidere nederst side 2, at det ikke er godtgjort, at den fejlagtige oplægning opfylder skadesdefinitionen i bestemmelsernes pkt. 10. Jeg skal her bemærke, at det er konstateret, at lægterne i taget er nedbrudt, hvilket er en svækkelse, som nedsætter tagets brugbarhed efter dets formål og bygningens værdi i nævneværdigt omfang. Pkt. 10 anfører også som skade 'tegn på mulig skade samt forhold, som giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med forebygge de foranstaltninger'. Det forhold, at taglægterne er nedbrudte giver nærliggende risiko for skader.

4. 57.870

Jeg beder Ankenævnet for Forsikring give mig medhold i, at skaden falder ind under forsikringsdækningen, og at Alm. Brand skal udbetale erstatning for skiftning af taget på tilbygningen fra 1988 til et nyt skiffertag med nye lægter oplagt med korrekt afstand og overlæg på mindst 8 cm med samtidig udbedring af evt. skader i de underliggende konstruktioner, som måtte vise sig ved udskiftningen.

Subsidiært anmoder jeg ankenævnet om at pålægge Alm. Brand at yde skønsmæssig kompensation på min. 75.000 kr. Det kan hertil bemærkes, at tagreparation med udskiftning af lægter og tagomlægning allerede er løbet op i mere end 40.000 kr."

Selskabet redegør herefter i skrivelse af 8/5 2002 til nævnet for sagen således:

"Den 7. juli 1999 anmelder forsikringstageren et forhold ved husets tag. Forholdet besigtiges af Alm. Brand dagen efter ved skadekonsulent O.J. og er registreret som følger:

- der kan konstateres defekter og utætheder ved undertaget ved skorsten i tilbygningen. Undertaget vurderes i øvrigt - ud fra hvad der kunne ses, hvor taget var åbnet - at være udført forsvarligt. Overlægget på skiffertagpladerne var ca. 2 cm, hvor det burde have været 8 cm ifølge blikkenslageren, se vores brev af den 12. juli 1999.

På baggrund af flere registreringer om taget i tilstandsrapporten konkludere O.J., at forholdet, årsagen til og/eller følgerne af disse har været køberen (forsikringstageren) bekendt. Derfor fremgår det også af førnævnte brev, at forholdet ikke er dækningsberettiget under den tegnede ejerskifteforsikring.

...

Det er forsikringstagerens opfattelse, at tilstandsrapportens registreringer ikke er dækkende for, at taget ikke er undersøgt, samt at det er fejlkonstrueret med deraf utætheder til følge.

Vi har ganske rigtig konkluderet, at tagrummet ikke er besigtiget grundet opmagasinering, men det er ikke helt korrekt, når det gælder tilbygningen fra 1988, idet der ikke findes tagrum i tilbygningen, som er med loft til kip. Undtagelsen gælder således kun for den oprindelige bygning fra 1955.

Imidlertid har den bygningssagkyndige anført på side 5 af 13 *Registrering af skader eller tegn på skader, punkt 8. 1 Tagbelægning, at*

Taget er utæt.,

- *ved skorsten i havestue*
- *over soveværelse*
- *over gang (man kan kikke til det fri)*

Hele taget bør eftergåes.

Registreringen har fået karakteren K3, der er udtryk for kritiske skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion vil svigte inden for overskuelig tid, og at det vil medføre skader på andre bygningsdele.

Bemærkningen 'hele taget bør eftergåes' gælder ifølge forsikringstageren kun for taget på den oprindelige bygning. Det kan man imidlertid ikke udlede af tilstandsrapporten, hvor gerne vi end ville. Tilstandsrapporten er opbygget på den måde, at registrering af skader eller tegn på skader refererer til en bygning benævnt med et bogstav. I det aktuelle tilfælde fremgår det af *tilstandsrapportens side 10 af 13 Ejendommens hoveddata,* at der på ejendommen forefindes en beboelse (bygning A) og en garage (bygning B).

Derfor skal vi konkludere, at beboelsen ikke er opdelt i det oprindelige og det tilbyggede areal. Altså må bemærkningen hele taget bør eftergåes også gælde for hele bygning A - beboelsen med et bebygget areal på 164 kvm. og ikke kun den oprindelige bygning.

Sammenfattende skal vi fastholde, at den klare advarsel om tagets tilstand er ensbetydende med, at forholdet er anført i tilstandsrapporten, og at en interesseret køber har haft mulighed for at tage forholdets faktiske omfang i betragtning inden købet af ejendommen. Vi skal derfor meddele, at vi fortsat finder det korrekt at afvise forholdet under den tegnede ejerskifteforsikring."

Klageren fremkommer herefter i skrivelse af 7/6 2002 til nævnet med følgende kommentarer til det af selskabet anførte:

"Af selskabets svar ses, at selskabet nu erkender, at den ene hovedbegrundelse for at afvise forsikringsdækning ikke er korrekt (rapportens bemærkning om opmagasinering).

Den anden begrundelse for at afvise forsikringsdækningen er, at skaderne på lægterne skyldes de utætheder, som fremgår af rapporten. Rapporten nævner, at taget er utæt over soveværelse og over gang, og begge disse forhold er utætheder i taget på det oprindelige hus.

Den eneste utæthed nævnt i rapporten for tilbygningen er utætheden ved skorstenen. Som nævnt i klagen ligger skorstenen nede ved den nedre tagkant. En utæthed ved skorstenen kan ikke give skade på en lægte højere oppe i taget.

Selskabet anfører i sit svar på klagen, at jeg skulle være af den mening, at bemærkningen 'hele taget bør eftergåes' kun skulle gælde for taget på den oprindelige bygning. Endvidere anfører selskabet, at 'den klare advarsel om tagets tilstand er ensbetydende med, at forholdet er anført i tilstandsrapporten'. Jeg bestrider disse argumentationer.

Rapportens bemærkning om, at hele taget bør eftergåes er en generel bemærkning uden noget som helst præcist indhold. Denne generelle bemærkning fører ikke til, at ethvert forhold vedrørende taget er nævnt i tilstandsrapporten og som følge heraf undtaget fra forsikringsdækning.

På tilbygningen er der undertag på undersiden af lægterne. Så længe undertaget er intakt og skiferpladerne er intakte kan en gennemgang af taget intet vise om skjulte utætheder. Da taget blev gennemgået efter købet af huset, fandt F. VVS kun skader i taget på den oprindelige bygning, og vi sørgede for udbedring af disse. Det var først da taget på tilbygningen blev åbnet for udskiftning af inddækningen omkring skorstenen, at de interne utætheder i taget som følge af den forkerte oplægning kunne konstateres.

Vandindtrængningen i lægterne som følge af den forkerte oplægning med for stor lægteafstand standses nedadtil af undertaget, og kan derfor ikke konstateres som en utæthed i taget. Utætheden forekommer kun i det skjulte rum mellem skifferbelægningen og undertaget. En gennemgang af taget efter utætheder kan derfor intet vise om de aktuelle skjulte utætheder.

Jeg gør også opmærksom på, at rapportens generelle bemærkning om gennemgang af taget for utætheder kun kan relatere til utætheder af samme art som nævnt i rapporten, dvs. utætheder, som fører til indtrængning af vand til områder under taget. Rapporten nævner intet om i taget skjulte utætheder."

Ovennævnte skrivelse af 17/2 2002 gav selskabet anledning til i skrivelse af 21/6 2002 at fremkomme med følgende bemærkninger:

"Den bygningssagkyndige har på *side 5 af 13 i tilstandsrapporten, Registreringing af skader eller tegn på skader, punkt 8. 1 Tagbelægning* anført, at **taget er utæt**. De synlige utætheder og skader efter utætheder er efterfølgende remset op. Afslutningsvis konkluderer den bygningssagkyndige, at **hele taget bør eftergåes**. Forholdet har fået karakteren K3, der er udtryk for en kritisk skade.

Forsikringstageren har ikke fulgt denne opfordring eller betinget i købsaftalen, at fejl og mangler, som en sådan undersøgelse ville tilvejebringe, skulle udbedres for sælgers regning. Dermed har forsikringstageren valgt at løbe en risiko, som der ikke er forsikringsdækning for under den tegnede ejerskifteforsikring. Det nu konstaterede og anmeldte forhold ville uden tvivl være kommet frem for dagens lys, hvis der var gennemført en destruktiv supplerende undersøgelse.

Vi har ikke, som forsikringstageren anfører, afvist at dække det anmeldte forhold alene med den begrundelse, at utæthederne er anført i tilstandsrapporten. Vores afvisning er begrundet i en samlet vurdering af det anmeldte forhold holdt op imod indholdet af tilstandsrapporten herunder den bygningssagkyndiges registreringer af bl.a. skader eller risiko for skader.

Derfor skal vi fastholde, at forsikringstageren er blevet behørigt advaret om, at tagbelægning kunne have flere fejl end de konstaterede og beskrevne. Fejl som ikke alene ville begrænse sig til tagbelægningen men også medfører skade på andre bygningsdele. Endelig har den bygningssagkyndige opfordret til, at der blev gennemført et egentligt eftersyn af taget.

Sammenfattende er det fortsat vores vurdering, at det anmeldte forhold ikke er dækningsberettiget under den tegnede ejerskifteforsikring."

Hertil har klageren i skrivelse modtaget af nævnet den 4/7 2002 anført:

"Selskabet henviser her til, at jeg ikke har fulgt opfordringen i tilstandsrapporten om at få hele taget eftergået for utætheder. Denne betragtning er ikke ganske korrekt. Jeg henviser her til min forklaring i næstsidste afsnit på side 1 i mit brev af 7. juni, om at F. VVS gennemgik hele taget efter købet af huset, men fandt herved kun yderligere skader i taget på det oprindelige hus.

En egentlig gennemgang af taget, som tilstandsrapporten opfordrer til, er således gennemført uden at den skjulte mangel blev fundet. Det er ikke en sædvanlig bestanddel af en sådan gennemgang at foretage en 'destruktiv supplerende undersøgelse', som det kaldes i selskabets brev af 21. juni.

Et forholdsvis nyt tag, som bedømt udefra er i fin tilstand, udsættes ikke for en destruktiv undersøgelse som led i en egentlig gennemgang af taget for utætheder. Der skal være en bestyrket formodning om, at der er et problem, for at en forholdsvis ny, lukket tagkonstruktion brækkes op ved en gennemgang af taget for utætheder. Den i rapporten nævnte utæthed ved skorstenen kunne tydeligt ses som et hul i inddækningen og gav ingen formodning om, at der var noget galt inde i selve det lukkede tag.

Jeg henviser endvidere til, at den konstaterede skjulte mangel med for stor lægteafstand, er en højst usædvanlig mangel, som man ikke kan have forhåndsformodning om at finde. "

Slutteligt anfører selskabet i skrivelse af 18/7 2002 til nævnet:

"Forsikringstageren gør gældende, at hun har fulgt opfordringen om at få hele taget eftergået. Det er korrekt, at hele taget er eftergået for utætheder af F. VVS. Gennemgangen er imidlertid først foretaget efter forsikringstagerens overtagelse af ejendommen. Forsikringstageren mener ikke, at tidspunktet for gennemgangen har betydning henset til, at undersøgelsen ikke har påvist det nu konstanterede og anmeldte forhold.

I den forbindelse skal vi henvise til forsikringstagerens brev dateret den 25. august 1999, hvoraf det fremgår på side 2, nederst, at:

'I det område, hvor taget blev åbnet for udskiftning af inddækningen omkring skorstenen (fra skorsten til tagryg) kunne det konstateres, at lægterne var gået til i områderne omkring sømmene i et omfang, så de ikke længere kunne fiksere tagpladerne. Nogle lægter var endvidere helt bløde og smuldrede bort ved berøring. Det var påkrævet at udskifte lægterne imellem de to spær omkring skorstenen for at kunne fastgøre tagpladerne.'

Videre fremgår det af den supplerende sagsfremstilling dateret den 17. februar 2002, 1. afsnit:

'at i forbindelse med udskiftning af inddækning ved skorsten placeret ved tagets nedre tagrende blev konstateret betydelige skader på lægterne højere op i taget. F.VVS konstaterede, at taglægterne ligger med for stor afstand, så overlægget på skiferpladerne kun er 1,5 - 2 cm og ikke de krævede 8 cm.'

Med henvisning til ovenstående citater er det vores opfattelse, at forholdet netop er konstateret ved en sådan gennemgang af taget, som den bygningssagkyndige har opfordret til. Det forhold, at den bygningssagkyndige opfordrer til en mere vidtgående undersøgelse af tagbelægningen, er efter vores vurdering, at den bygningssagkyndige kun har lov til at foretage en visuel gennemgang med brug af enkle tekniske hjælpemidler (håndredskaber) og orienterende målinger, der ikke kræver destruktive ind-

greb, se Bekendtgørelse nr. 915 af 30. november 1995 om huseftersynsordningen, kapitel 5 Bygningsgennemgang, § 10.

Når den bygningssagkyndige har fundet det nødvendigt med en supplerende undersøgelse, må det antages, at han har haft en begrundet mistanke om skader i tagkonstruktionen, som ikke lod sig konstatere ved en visuel gennemgang. Dette afspejles også i den karakter, som forholdet har fået K3, Kritiske skader.

Endelig er bemærkningen hele taget bør eftergåes ikke alene en opfordring til at få taget eftergået for utætheder, men må forstås som en generel opfordring til at få undersøgt taget for ikke visuelle forhold. Derfor er det også underordnet, om det konstaterede forhold er mere eller mindre usædvanligt."

I forsikringsbetingelserne hedder det bl.a.:

"**11. Undtagelser fra dækningen**

Forsikringen dækker ikke

- forhold, der er anført i tilstandsrapporten, og årsager til og følger af disse."

Nævnet udtaler:

Det fremgår af forsikringsbetingelserne, at forsikringen ikke dækker forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten. Afgørende for, om selskabet kan påberåbe sig denne bestemmelse i forsikringsbetingelserne, er, om tilstanden vedrørende det pågældende forhold er rimeligt dækkende beskrevet i tilstandsrapporten.

Det fremgår af tilstandsrapporten, at ”Hele taget bør eftergås”. Forholdet har fået karakteren ”K3”, der er betegnelsen for skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid, hvilket vil medføre skader på andre bygningsdele. Endvidere fremgår det af tilstandsrapporten vedrørende spær/lægter, at ”Der blev konstateret fugt i soveværelse og gang”. Den bygningssagkyndige har anført, at der er behov for yderligere undersøgelser.

Nævnet finder at måtte være enigt med selskabet i, at opfordringen til at gennemgå hele taget gælder for hele bygning A, samt at forholdet er dækkende beskrevet. Desuden finder nævnet, at det anmeldte forhold ville være blevet opdaget, hvis der faktisk var blevet foretaget nærmere undersøgelser, og nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde erstatning med henvisning til den ovenfor citerede bestemmelse i punkt 11.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand