684/03

Den 3. november 2003 blev i sag nr. 60.242:

xxxx xxxxx xx
xxxxx xxxxxxxx
xxxx xxxxx xxx x
xxxx xxxxxxxxxxxx

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

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 Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på den ene af ejendommens kviste.

Selskabet har ved skrivelse af 30/1 2003 til nævnet redegjort for sagen på følgende vis:

"Der klages over vores afvisning af et anmeldt forhold ved den ene af bygningens kviste.

Forholdet består i, at forsikringstageren har konstateret indtrængen af nedbør, som skulle hidrøre fra utætheder i tagbelægningen. Forsikringstageren har udført en midlertidig reparation af de formodede utætheder. Tagbelægningen består af zink, som er malet.

…

I forbindelse med tilstandsrapportens udarbejdelse har den bygningssagkyndige også medvirket ved udfærdigelsen af en såkaldt 'Sundhedsattest', som er et EDC-bilag til tilstandsrapporten.

Heraf fremgår det på side 1 af 5, afsnit 1, at 'Sundhedsattesten' er udfærdiget i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporten, og skal derfor læses i sammenhæng med denne rapport. Undtagelserne og vurderingerne i bilaget skal alene anvendes til at give en indikation af ejendommens stand m.v.

Videre fremgår det på *side 3 af 5, afsnit 3, at punkt 8. Tagkonstruktion/belægning/skorsten,* er vurderet til middel altså hverken værre eller bedre end tilsvarende ejendomme af den pågældende type og alder.

Endelig fremgår det på *side 4 af 5, afsnit 4,* at der er afsat 10.000 kr. ekskl. moms til udbedring af kviste. Så vidt vi er orienteret, er den reparation ikke udført.

Som følge af sagens indbringelse for Ankenævnet for Forsikring har vi gennemgået sagen med vores skadekonsulent.

Det er korrekt, at selve tagfladen på kvisten kun lod sig besigtige fra terræn, hvilket ene og alene beror på, at vores skadekonsulenter ikke kører rundt med en stige af den længde, som en besigtigelse af taget forudsætter. Vores skadekonsulent vurderer, at kvisten befinder sig i en højde af 8 til 10 meter over terræn. Derfor har vores skadekonsulent heller ikke ved selvsyn set utæthederne i tagbelægningen eller den midlertidige reparation, hvorfor der er tale om oplysninger fra forsikringstageren.

Hvad vores skadekonsulent har kunnet registrere, er løstsiddende tapet efter fugtindtrængning, samt at inddækningerne på kvistsiderne er af ældre dato og nedslidte - helt i overensstemmelse med registreringen i tilstandsrapporten.

Samtidig skal vi vedkende, at den bygningssagkyndige ikke direkte har registeret, at selve tagbelægningen på kvisten er utæt. Derimod er det vores vurdering at de samlede oplysninger om tagkonstruktionens tilstand herunder kvistens i tilstrækkelig grad indikerer selv for en usagkyndig køber, at kvistens klimaskærm ikke er intakt, og derfor trænger til snarlig udskiftning.

Uanset dette skal vi også konstatere, at der først er konstateret indtrængning den 17. november 2002, hvilket er mere end 2 1/2 år efter forsikringstagerens overtagelse af ejendommen. Dermed synes det rimeligt usandsynligt, at utætheden har været til stede på overtagelsestidspunktet, som er en betingelse for forsikringens dækning, *jævnfør bilag A, afsnit 2. Ejerskifteforsikring, punkt 10. Hvilke forhold er dækket, stk. 10.2.*

Efter vores vurdering har forsikringstageren ikke godtgjort, at skaden har været til stede ved overtagelsen. Det fremgår da også af skadeanmeldelsen (bilag C), at forsikringstageren kun mener, at utætheden har været der hele tiden. Der er altså tale om en antagelse og ikke en dokumentation for, at det faktisk forholder sig sådan.

Endelig skal vi henvise til *bilag A, afsnit 2. Ejerskifteforsikring, punkt 11. Undtagelser fra dækningen, 6. pind, hvor det fremgår, at skader i bygningsdele, der normalt er let tilgængelige, men som ikke var tilgængelige ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten, og senere indtrådt skader, som stammer fra samme bygningsdel* er undtaget fra dækningen.

Videre fremgår det samme sted, at undtagelsen kun kan gøres gældende, hvis det af tilstandsrapporten fremgår, at de pågældende bygningsdele ikke var tilgængelige ved husundersøgelsen, men normalt er let tilgængelige.

Den bygningssagkyndige har som anført på side 2 i dette brev gjort gældende, at kvisttagene ikke er besigtiget på grund af højden.

Sammenfattende skal vi fastholde, at det anmeldte forhold ikke er dækket af ejerskifteforsikringen. Først og fremmest har forsikringstageren ikke godtgjort, at skaden var til stede på overtagelsestidspunktet. Dernæst skal vi konkludere, at skade på bygningsdelen - kvisttaget eller følgeskader som følge heraf slet ikke er dækket, fordi bygningsdelen ikke er undersøgt. Sidst men ikke mindst er der gjort sådanne bemærkninger til kvistenes øvrige tilstand, at det må være indlysende for selv en usagkyndig køber, at tagbelægningen, som ikke er besigtiget, er i samme forfatning som den øvrige zink på kvisten, det vil sige helt eller delvist nedslidt.

Subsidiært er det vores påstand (tagbelægningen er ikke besigtiget af vores skadekonsulent), at tagbelægningen med en skønnet alder som zinkbeklædningen er værdiforringet med over 30 %, hvorfor der ved en eventuel erstatningsopgørelse vil være grundlag for at gøre fradrag gældende, således at erstatningen opgøres til dagsværdi i overensstemmelse med *bilag A, afsnit 2. Ejerskifteforsikring, punkt 15. Hvorledes beregnes erstatningen, stk. 15.1.1.*

Som supplerende støtte for vores påstand har vores skadekonsulent udtalt, at malet zink ofte er udtryk for, at restlevetiden er reduceret til et minimum, men forsøgt holdt i ave ved malerbehandlingen."

Klagerne har ved skrivelse af 8/2 2003 til nævnet bl.a. anført:

"Tagbelægningen er på den pågældende kvist IKKE af malet zink, men af umalet zink.

…

I forbindelse med en forbedring af taget kort før overtagelsen af huset, blev hele taget gennemgået. Herunder blev husets to øvrige kviste belagt med tagpap, alle skotrender udskiftet samt tagrygninger gennemgået. Det er vel ikke rimeligt at antage, at man ved denne gennemgang ikke skønnede det nødvendigt at gøre noget ved den pågældende østvendte kvist.

Det anføres, at bygningsdel 8.12 Kviste, ved udfærdigelsen af tilstandsrapporten har fået en række bemærkninger vedr. træværk, zinkinddækning under kvistvinduer samt zinkbeklædninger på sider af kvistene. Selskabet henviser i sin redegørelse til at disse ting har med den anmeldte skade at gøre. Det er imidlertid ikke korrekt. Således har vi ikke anmeldt skader om utætheder fra træværk, under vinduer eller fra siden. Den anmeldte skade henhører fra taget og taget alene.

Selskabet antyder, at vi på grund af de i tilstandsrapporten anførte bemærkninger burde have været klar over, at kvistens 'klimaskærm' ikke var intakt. Som anført er der foretaget reparationer på husets to andre kviste og træværket er blevet vedligeholdt. Det er tankevækkende, at selskabet mener sig i stand til at fremføre denne på-

stand henset til hverken den bygningssagkyndige eller selskabets skadekonsulent har besigtiget taget.

Selskabet anfører, at skaden ikke kan dækkes da den normalt ikke er let tilgængelig. Denne vurdering er vel relativ. Således kræves der blot en stige til at besigtige taget og skaden. I øvrigt har selskabet tidligere dækket skader på huset, der ikke var besigtiget, som må betegnes som endnu mere vanskeligt tilgængelige (tagdækning på skorsten - skønnet højde 12 m).

Det anføres, at skaden ikke nødvendigvis har været til stede fra overtagelsen af huset. Den slags er svært at bevise, og samme argument blev ikke anvendt af selskabet ved behandling af den tidligere skade på skorstenen, skønt det havde været ligeså 'velanbragt' ved den lejlighed. Det bør dog siges, at beboerne havde bemærket, at tapetet ved kvisten havde løsnet sig kort tid efter overtagelsen af huset (uden umiddelbart at forbinde det med fugtskader), men det var først ved et meget langvarigt regnvejr i 2002, at det decideret begyndte at dryppe ned fra loftet, så man blev klar over utætheden.

Konklusion:
For at undgå at dække skaden forsøger selskabet indledningsvist at argumentere med en række påstande om taget, der ikke er korrekte, hvilket kun kan skyldes selskabets manglende vilje til at undersøge sagen. En sådan sagsbehandling er utilfredsstillende.

Efterfølgende griber selskabet til begrundelser om skadestedets tilgængelighed; en begrundelse, der ikke er korrekt, og som selskabet i øvrigt ikke tidligere har anvendt ved dækning af en skade på huset, på et endnu vanskeligere tilgængeligt sted.

Afslutningsvis stilles spørgsmål om tidspunktet for skadens opstående. Denne vurdering er naturligvis vanskelig, men der er dog ingen tvivl om, at der har været begyndende fugtskader længe før skadesanmeldelsen."

Heroverfor har selskabet ved skrivelse af 1/5 2003 til nævnet anført:

"Vores skadekonsulent har haft lejlighed til at kommentere indholdet af indlægget.

…

Ad 1.

…

Han har taget det for givet, at taget også var malet, når siderne på samme kvist var det. Vi har noteret os, at det ikke er i overensstemmelse med fakta, hvorfor vi skal bede Ankenævnet se bort fra den bemærkning.

…

Ad 2.

At der er udført et eftersyn af hele tagfladen herunder samtlige kviste umiddelbart før forsikringstagernes overtagelse af ejendommen med deraf renovering af kvistenes tagbelægning med undtagelse af den, som der nu anmeldes skade på, kan kun tages til indtægt for, at der ikke har været behov at renovere den sidste kvist, hvorfor den må anses for at have været intakt på daværende tidspunkt.

Dette harmonerer også med, at forholdet først er konstateret 2 1/2 år efter forsikringstagernes overtagelse af ejendommen.

Sammenfattende skal vi konkludere, at forsikringstagerne ikke har sandsynliggjort, at forholdet ved kvistens tagbelægning har været til stede på tidspunktet for deres overtagelse af ejendommen.

Ad 3.

Det er korrekt, at der ikke direkte i tilstandsrapporten er gjort bemærkninger om tagbelægningen på kvisten, men samlet set indeholder tilstandsrapporten sådanne oplysninger om kvistens tilstand i øvrigt, at en usagkyndig køber må forholde sig til kvistens samlede tilstand. Dette synes endnu mere aktuelt, når en interesseret køber er bekendt med, at tagbeklædningen på de øvrige kviste er renoveret for relativt kort tid siden

…

Ad 5.

…

Forsikringstagerne refererer til et tidligere anmeldt og anerkendt forhold under ejerskifteforsikringen. Det forhold er besigtiget af en anden af vores skadekonsulenter, og han oplyser på vores forespørgsel, at skorstenen, som det drejer sig om, enten er besigtiget ved anvendelse af en kikkert eller via et loftsvindue. Hvad der er anvendt i det pågældende tilfælde husker han ikke, men der er sandsynligvis anvendt et tagvindue, idet han har taget et nærbillede af skorstenen.

Ad 6.

…

Den omstændighed, at vi ikke har fundet et argument anvendeligt ved vurdering af et tidligere anmeldt forhold, er ikke ensbetydende med, at vi ikke kan gøre det gældende ved en senere anmeldelse af et nyt forhold."

I sagen er fremlagt tilstandsrapport udarbejdet den 3/8 1999. Heraf fremgår bl.a.:

"**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.

…

Registrering af skader eller tegn på skader

Bygn.	Bygningsdel	Karakter	Bemærkninger
…			
A	*8.12 Kviste*	*K1 K2*	*K1: De øst- og vestvendte kvistes træværk savner malervedligeholdelse.* *K2: Zinkinddækningen under kvistvinduerne er delvist nedslidt.* *Zinkbeklædningen på de øst- og vestvendte kviste er nedslidt.*

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

8. Tagkonstruktion/-belægning/Skorsten

8.A Er eller har taget været utæt? Ja ☒ Nej ☐

…

Ejendommens hoveddata

Forsikringsoplysninger for tilbud om ejerskifteforsikring

...

1. Er der utilgængelige bygninger eller bygningsdele? Ja ☒ Nej ☐ Bygning: *A*

Angiv årsag/begrundelse/er den normalt tilgængelig?
…
Ad. 1: På grund af højden er kvisttagene ikke besigtiget."

Som tillæg til tilstandsrapporten er udarbejdet en såkaldt "Sundhedsattest -EDC-bilag til tilstandsrapport". Af dette fremgår bl.a.:

"**1. Generelt vedrørende tilstandsrapporten / EDC-bilaget og grundlaget for dette materiales udarbejdelse:**

Nærværende bilag er udfærdiget i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporten, og skal derfor læses i sammenhæng med denne rapport. Udtalelserne og vurderingerne i bilaget skal alene anvendes til at give en indikation af ejendommens stand m.v.

…

	Meget god	Over middel	Middel
8. Tagkonstruktion/-belægning/Skorsten			X

…

Bygning	**Pos.nr./bygningsdel fra tilstandsrapporten**	**Reparationsforslag**	**Anslået pris excl. moms**
…			
A.	*8.12 Kviste*	*Udbedring af kviste.*	*10.000,00*"

I forsikringsbetingelserne hedder det bl.a.:

"10. Hvilke forhold er dækket

…

10.2. Dækningen er betinget af

- at skaden er til stede ved købers overtagelse af ejendommen

…

11. Undtagelser fra dækningen

…

- skader i bygningsdele, der normalt er let tilgængelige, men som ikke var tilgængelige ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten, og senere indtrådte skader, som stammer fra samme bygningsdele."

Nævnet udtaler:

I tilstandsrapporten er det vedrørende afsnittet om utilgængelige bygningsdele - der efter de gældende forsikringsbetingelser er undtaget fra forsikringsdækning - anført, at som følge af højden er kvisttagene ikke besigtiget. Nævnet kan allerede af denne grund ikke kritisere, at selskabet har afslået forsikringsdækning for den anmeldte skade på kvisten.

Derfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand