705/04

Den 6. september 2004 blev i sag nr. 62.712:

xxxxx xxxxxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxxx

mod

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

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 Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning i forbindelse med udskiftning at taget på ejendommen.

Klageren gør over for nævnet gældende, at selskabet telefonisk har givet ham dækningstilsagn til udskiftning af taget på ejendommen. Klageren har i klageskrivelsen til nævnet om hændelsesforløbet forklaret:

> "Vi har købt et hus og renoveret det indvendig og isat nye døre og vinduer over hele huset, i juni måned 2003, opdager vi for første gang at der kommer vand ind gennem taget, det kommer ned i køkkenet og alrum, dette problem er tiltagende og ved kraftig regnskyl render det ned ad vægen, og der kommer vand ind flere steder.
>
> Jeg anmelder skaden til Alm. Brand, hvor vi har tegnet ejerskifte forsikring, Assurandør A.O. kommer og ser på taget en dag, hvor vi ikke er hjemme, vi hører aldrig fra ham. Vi ved kun han har været der, fordi hans visitkort sad på døren. Vi beslutter os for at skifte taget, men vil selvføjelig vide hvad Alm. Brand mener om det, inden vi starter, jeg kontakter selv Alm. Brand, A.O. har på det tidspunkt ferie, jeg får at vide af A.O.'s afløser, at vi bare kan gå i gang, der er grønt lys fra deres side, det gør vi

så, hele taget bliver skiftet. Under udskiftningen falder hele udhænget, som er lavet af beton, pludselig ned i den ene side, heldigvis kommer ingen til skade, men det betyder en temmelig stor ekstra udgift for os. Jeg kontakter A.O. igen omkring august for at høre mere om sagen, han oplyser, at sagen er i fuld gang, jeg ringer adskillige gange til ham de næste par måneder for at høre, hvad de finder ud af, hver gang er der et eller andet galt, han mangler noget fra tømreren, det forstår jeg bare ikke, for A.O. kontakter aldrig tømrermesteren, jeg får selv den redegørelse fra tømrermesteren om, hvad der var galt med taget og sender den selv til Alm. Brand i Viborg.

Jeg ringer til A.O. flere gange for at høre, hvad han finder ud af, det skal nævnes, at jeg i den tid der er gået aldrig har fået et eneste brev fra A.O. Alm. Brand. Først i oktober kontakter A.O. tømrermesteren, og jeg får det første brev fra Alm. Brand, hvor de ganske kort skriver, at udhænget som faldt ned, vil de betale kr. 3000,00 for, der står intet om taget, som var utæt. Jeg kontakter igen A.O., og får et meget arrogant svar at, taget kan ikke dækkes 'færdig'.

Derfor denne klage over A.O.'s afgørelse af sagen. Alm. Brand burde have oplyst, at der ikke var nogen dækning fra ejerskifteforsikringen i stedet for at give grønt lys til udskiftning af taget, jeg håber sagen kan genoptages, da jeg ikke er tilfreds med Alm. Brands afgørelse. Jeg er indstillet på at sende yderligere oplysninger hvis nødvendigt."

Selskabet har ved skrivelse af 9/1 2004 til nævnet anført:

"Der klages over vores behandling af et anmeldt forhold ved beboelsens tagbelægning, som angives at være utæt med deraf indtrængen af nedbør til følge.

Vores skadekonsulent A.O.S. har haft lejlighed til at kommentere klagen. Indledningsvis oplyser han, at han ikke er enig i forsikringstagerens udlægning af sagen.

Jævnfør skadeanmeldelsen (bilag C) har forsikringstageren registreret indtrængen af nedbør den 8. juni 2003. Skaden anmeldes til Alm. Brand, og der sendes skadeanmeldelse til forsikringstageren den 10. juni 2003, som modtages retur i udfyldt stand den 12. juni 2003.

Umiddelbart efter aftaler vores skadekonsulent, at forholdet kan besigtiges den 24. juni 2003 mellem kl. 12.00 og 15.00, hvis en besigtigelse skulle gennemføres før skadekonsulentens sommerferie. Samtidig aftaler vores skadekonsulent med forsikringstageren, at de skal ringe sammen i løbet af den 24. juni 2003 for præcisering af besigtigelsestidspunktet. Til formålet havde forsikringstageren udleveret tre telefonnumre til skadekonsulenten, og alle blev prøvet uden det ønskede resultat - kontakt med forsikringstageren.

I kraft af at skadekonsulenten var i området, besluttede han sig for at besigtige forholdet udefra og efterlade sit visitkort.

Samme eftermiddag kontaktede forsikringstageren skadekonsulenten, og forholdet blev drøftet. Vores skadekonsulent meddelte i den forbindelse sin vurdering af forholdet - ikke dækningsberettiget, ligesom forsikringstageren oplyste, at han agtede at påbegynde en udskiftning af taget. Derfor skal vi tilbagevise, at forsikringstageren var uvidende om vores vurdering af det anmeldte forhold, da arbejdet med taget blev påbegyndt.

Forholdet består som nævnt i, at tagbelægningen er konstateret utæt med deraf indtrængen af nedbør.

Ifølge skadekonsulenten viste den udefra foretagne besigtigelse, at 4 til 5 rækker tagsten langs facaden mod øst og 4 rækker langs gavl mod vest gabte. Det er skadekonsulentens vurdering, at de konstaterede åbninger skal tilskrives tagbelægningens herunder understrygningens vedligeholdelsesstand.

I henhold til *bilag A, afsnit 2. Ejerskifteforsikring, punkt 10. Undtagelser fra dækningen, 1. pind,* er forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, undtaget, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten.

Den bygningssagkyndige har i *tilstandsrapporten for ejendommen* (bilag B) *på side 6 af 14, Registrering af bygningens tilstand* anført følgende:

8.0 Tagkonstruktion

8.1 Tagbelægning/rygning	Fuger ved rygning er enkelte steder nedbrudt. (Forholdet har fået karakteren K2).
	Understrygning er enkelte steder nedbrudt og flere tagsten gaber i samlinger. (Forholdet har fået karaktern K3 og er suppleret af en note).

Karakteren K2 er udtryk for en alvorlig skade, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

Karakteren K3 er udtryk for en kritisk skade, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skader på andre bygningsdele.

Af note 2 på side 8 af 14 i tilstandsrapporten fremgår det, at tagstensbelægningen er udført med mørtelunderstrygning som tætning mellem tagstenenes overlæg, hvilket er ganske almindeligt for ældre bygninger med tagstensbelægning.

Videre fremgår det samme sted, at en sådan mørtelunderstrygning jævnligt skal vedligeholdes for at sikre tagets tæthed mod indtrængende regnvand og fygesne. Det fremgår også, at tagets levetid kan forlænges, hvis understrygningen vedligeholdes og repareres fornuftigt, samt at man som ejer skal være indstillet på, at der kan forekomme enkelte fugtskjolder på lofter og skråvægge, når taget igen trænger til vedligeholdelse.

Med henvisning til ovenstående er det vores vurdering, at forholdet er nævnt på en sådan måde i tilstandsrapporten, at en interesseret køber har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Som sagen ligger oplyst, har forsikringstageren ikke godtgjort, at forholdet hverken i årsag eller omfang afviger fra, hvad den bygningssagkyndige har registreret på tidspunktet for tilstandsrapportens udarbejdelse.

Forsikringstageren har heller ikke godtgjort, at opfordringen fra den bygningssagkyndige om at foretage vedligeholdelse og reparation af understrygningen er fulgt op med konkrete arbejder.

Endelig skal vi henset til tidspunktet for anmeldelsen af forholdet sammenholdt med tidspunktet for forsikringstagerens overtagelse af ejendommen påstå, at forsikringstageren ikke har sandsynliggjort, at forholdet, der har resulteret i utæthederne, har været til stede på overtagelsestidspunktet, hvilket er en betingelse for dækningen jævnfør *bilag A, afsnit 2. Ejerskifteforsikring, punkt 9. Hvilke forhold er dækket, stk. 9.2.*

Sammenfattende skal vi fastholde, at forholdet ikke er dækningsberettiget under den tegnede ejerskifteforsikring."

Klageren afviser i skrivelse modtaget i nævnet den 28/1 2004, at selskabets taksator den aftalte dag har forsøgt at kontakte klageren telefonisk. Endvidere afviser han, at taksatoren har oplyst klageren om sin vurdering af den anmeldte skade. Videre hedder det bl.a. i skrivelsen:

"Hele første sal i huset er renoveret indvendig, de områder som nævnes i brevet angående tagsten som gaber og lignende er rettet under dette arbejde, det har senere under udskiftning af selve taget vist sig, at der kom vand ind omkring en gammel skorsten samt ved tilbygningen, hvor flere tagplader var revnet, der var også utætheder mellem murværk og tilbygning.

Alm. Brand skriver i brevet at, understrygning jævnligt skal vedligeholdes for at sikre tagets indtrængende regnvand og fygesne. Dette er foretaget under renovering af første sal. Hele første sal har været ryddet, så der stort set kun var taget tilbage. Der er isoleret og sat dampspærre op, og der har efter dette arbejde ikke været indtrængen af regnvand på første sal. Men når det har regnet kraftigt, har der efterfølgende været indtrængen af regnvand i stueplan flere steder.

…

Jeg forstår heller ikke den sidste del i brevet fra Alm. Brand, 'Forsikringstageren ikke har sandsynliggjort, at forholdet, der har resulteret i utæthederne, har været til stede på overtagelsestidspunktet, hvilket er en betingelse for dækning'. Skal det forstås således, at jeg skal tegne en ejerskifteforsikring for at få dækket fejl vi allerede kender til. Jeg har, da vi tegnede forsikringen forstået det sådan, at den ville dække, hvis der var fejl og andre ukendte skader, som viste sig efter overtagelsen ..."

Hertil har selskabet ved skrivelse af 11/3 2004 til nævnet anført:

"Vores skadekonsulent har haft lejlighed til at læse forsikringstagerens indlæg, idet der er væsentlige uoverensstemmelser mellem forsikringstagerens udlægning af sagen og vores skadekonsulents.

På baggrund af skadekonsulentens kommentarer skal vi herved vende tilbage til sagen.

Besigtigelsen

Vores skadekonsulent fastholder, at han forsøgte at træffe forsikringstageren på de telefonnumre, som forsikringstageren havde udleveret til formålet.

Afvisning pr. telefon

Vores skadekonsulent fastholder, at det besigtigede forhold blev drøftet med forsikringstageren samme dag, og at han ved den lejlighed meddelte, at forholdet ikke var dækket af ejerskifteforsikringen.

Forud for afvisningen blev det ved besigtigelsen registrerede forhold drøftet og sammenholdt med de af den bygningssagkyndige registrerede forhold i tilstandsrapporten. Under samtalen refererede forsikringstageren til udtalelser fra sin tømrermester, hvorfor det blev aftalt, at vores skadekonsulent skulle kontakte tømrermesteren for at høre hans vurdering.

Det viste sig, at tømrermesteren var enig med vores skadekonsulent i, at de ved besigtigelsen registrerede forhold var identiske med de af den bygningssagkyndige registrerede forhold i tilstandsrapporten.

Med baggrund i denne samtale kontaktede vores skadekonsulent forsikringstageren igen og meddelte, at det anmeldte forhold ikke var dækningsberettiget under den tegnede ejerskifteforsikring. Begrundelsen var, at forholdet var anført i tilstandsrapporten.

Oplysningen om, at forsikringstageren havde planer om at udskifte taget, har vi fra samme telefonsamtale med tømrermesteren.

Kontakt under skadekonsulentens sommerferie

Forsikringstageren kontaktede Alm. Brand den 16. juli 2003, hvor han talte med vores taksator H.N. Vores taksator erindrer ikke, at han skulle have udtalt sig om igangsætning af arbejdet med udskiftning af taget som gengivet af forsikringstageren. I givet fald må det være sket under hensyntagen til, at det anmeldte forhold ved taget var afvist pr. telefon af vores skadekonsulent.

Renovering af 1. sal

Vi er ikke bekendt med, hvornår 1. salen er renoveret, men det må være sket efter vores skadekonsulents besigtigelse den 24. juni 2003, hvor han registrerede forhold, som var identiske med de af den bygningssagkyndige registrerede forhold i tilstandsrapporten.

Nye forhold

Forsikringstageren oplyser, at der under arbejdet med udskiftning af taget blev registreret spor efter utætheder omkring en gammel skorsten samt ved sammenbygning med tilbygning. Disse forhold ses ikke at være anmeldt til Alm. Brand.

Vedligeholdelse af understrygning

Se under ad. Renovering af 1. sal.

I øvrigt skal vi fastholde, at understrygning kræver jævnlig vedligeholdelse.

Jævnfør tilstandsrapporten er der gjort bemærkninger til tagbelægningen herunder understrygningen. Tilstandsrapporten er udarbejdet den 28. juni 2001, og som sagen ligger oplyst for os, er en egentlig vedligeholdelse og udbedring af det registrerede forhold først udført ca. 2 år efter.

Indtrængen af nedbør efter renovering af 1. sal
Se under ad. Renovering af 1. sal og ad. Nye forhold.

Såfremt der fortsat forekommer indtrængen af nedbør i stueetagen på trods af oplægning af ny tagbelægning, må vi konkludere, at der er fejl ved det udførte arbejde.

Opfordring fra den bygningssagkyndige
Forsikringstageren har misforstået meningen med vores bemærkning.

Det er oplagt, at en køber ikke skal kontakte den bygningssagkyndige for godkendelse af en reparation af et i tilstandsrapporten registreret forhold.

Vores pointe går på, at vores skadekonsulent har registreret et forhold i juni 2003, som den bygningssagkyndige også har gjort bemærkninger om - underforstået, køberen har ikke taget den bygningssagkyndiges opfordring til efterretning inden for rimelig tid.

Forhold til stede ved købers overtagelse
Forsikringstageren har misforstået meningen med vores bemærkning.

Ejerskifteforsikringen har til formål, at dække de forhold, som er til stede ved købers overtagelse af ejendommen og ikke de forhold, som opstår i købers ejertid. Sidstnævnte er dækket under den traditionelle husforsikring, hvis hændelsen kan henføres under de i betingelserne nærmere definerede skader, f.eks. brand, storm og udstrømmende vand.

Forsikringstageren har anmeldt forhold ved tagbelægningen samt registreret andre forhold efter utætheder i tagbelægningen, som efter hans opfattelse ikke er omtalt i tilstandsrapporten.

Henset til, at disse forhold først er anmeldt og registreret 2 år efter tilstandsrapportens udarbejdelse og 1½ år efter forsikringstagerens overtagelse af ejendommen, skal vi påstå, at forsikringstageren ikke har godtgjort, at forholdene var til stede ved dennes overtagelse af ejendommen."

I sagen er fremlagt tilstandsrapport udarbejdet den 28/6 2001, og af denne fremgår bl.a.:

"**IB: Ingen bemærkninger**

K0: Kosmetiske skader
Beskriver skader eller forhold, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

K2: Alvorlige skader
Beskriver skader, som medfører at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

K3: Kritiske skader
Beskriver skader, som vil medføre at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skader på andre bygningsdele.
…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
…				
A	8.0 Tagkonstruktion			
	8.1 Tagbelægning/rygning	K2		Fuger ved rygning er enkelte steder nedbrudt.
		K3	2	Understrygning er enkelte steder nedbrudt og flere tagsten gaber i samlinger.

…

Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsag / kommentar:
…			
2	A	Tagbelægning/rygning	I ældre ejendomme er det almindeligt at tagstensbelægninger er udført med mørtelunderstrygning som tætning mellem tagstenenes overlæg. En sådan tætning skal jævnligt vedligeholdes for at sikre tagets tæthed mod indtrængende regnvand og fygesne. Der er mulighed for at forlænge tagets levetid ved at foretage en fornuftig vedligeholdelse/reparation af un-

derstrygningen i det omfang det er muligt at komme til indefra. Ved en udnyttet tagetage kan det være vanskeligt at udføre en understrygning indefra, hvorfor der må understryges udefra. Man må ved en sådan tagdækning være indstillet på, at det kan forekomme enkelte fugtskjolder på lofter og skråvægge i tagetagen, når taget igen trænger til vedligeholdelse."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**9. Hvilke forhold er dækket**

9.1

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, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes 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 vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

…

10. Undtagelser fra dækningen

Følgende er undtaget fra den anførte forsikringsdækning:

- forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, 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 køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Nævnet har gennemgået sagen og finder det på det foreliggende grundlag ikke godtgjort, at selskabet har givet tilsagn om at dække omkostninger forbundet med udskiftningen af taget. Nævnet finder endvidere ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at forsikringen ikke omfatter forhold, der er beskrevet i tilstandsrapporten.

Derfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann