706/04

Den 27. september 2004 blev i sag nr. 62.830:

xxxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxx

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 ejendommens tagpaptag.

Klageren, der overtog ejendommen pr. 1/9 2002, konstaterede den 9/9 2002 at det regnede ind fra tagkonstruktionen i forbindelse med et kraftigt regnskyl.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at forsikringen ikke dækker forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Endvidere henviser selskabet til, at forsikringen ikke dækker forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners, eller materialers sædvanlige levetid.

Det fremgår af sagens akter, at ejendommen er opført i 1934.

Af tilstandsrapporten af 16/7 2002 fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.: Bygningsdel: Karakter: Note: Bemærkninger:

…

A 8.0 Tagkonstruktion

…

	8.11 Ventilation	UN	Det synes ikke at være tilstrækkelig ventilation til tagrum - taget kunne ikke synes (gr. højde) for evt. taghætter - ingen ventilationsspalte langs tagfod.

…

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

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentarer:
	A	8.16 Bemærkninger til skorsten	Kunne ikke synes.

…

Sælgers oplysninger … Ja Nej ?

8. Tage

8.1	Har taget været utæt? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
8.2	Er der skader omkring skotrender eller inddækninger? Hvis ja, hvilke?	☐	☒	☐
8.3	Har der været skader ved skorstenen (fx løbesod)? Hvis ja, hvilke?	☐	☒	☐
8.4	Er der utætte tagrender eller nedløb? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐

…

8.6	Er der adgang til tagrum?	☐	☒	☐
8.7	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	☐	☒	☐

…

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

…	Bygn.:	Kommentar
8.0 Tagkonstruktion		
…		
Kommentar	A	Ingen adgang til tagrum desuden kunne tag ikke besigtiges gr. højde."

Af den i forbindelse med tilstandsrapporten udarbejdet sundhedsattest fremgår bl.a.:

"**2. Overordnet vurdering af bygningerne - beboelsesdelen**

Den anførte vurdering af beboelsesdelens tilstand er set i forhold til, hvad man kan forvente af en normal vedligeholdt ejendom af tilsvarende type og alder.

…

☒ **Husets tilstand er under middel.**

Større reparations- og vedligeholdelsesarbejder må påregnes."

Endvidere fremgår det, at den bygningssagkyndige ikke har foretaget en overordnet vurdering af tilstanden vedrørende tagkonstruktion, -belægning og skorsten.

Selskabets skadekonsulent foretog besigtigelse i november 2002, hvor han konstaterede, at taget var utæt flere steder.

Af konsulentens eksemplar af skade-aftalesedlen fremgår bl.a., at besigtigelsen på taget afdækkede aldersnedbrydning i form af nedbrudt armering, gennemgående revner, partielle reparationer med bitumen samt manglende afdækninger ved to skorstene.

Under henvisning til konsulentens vurdering har selskabet i skrivelse af 23/9 2003 til klageren afvist forholdet under henvisning til, at forsikringen ikke dækker forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid.

Klageren er utilfreds med selskabets afgørelse og kræver, at selskabet dækker omkostningerne for skaden.

I selskabets skrivelse af 29/1 2004 til nævnet hedder det bl.a.:

> "Vi skal konkludere, at det anmeldte forhold opfylder skadedefinitionen.
>
> …
>
> Alt i alt skal vi konkludere, at forsikringstageren som interesseret køber er gjort opmærksom på, at tagbelægningen ikke er undersøgt samt ikke mindst, at en nærmere undersøgelse af det registrerede forhold om ventilationen ville have afdækket de samme skader på tagbelægningen, som vores skadekonsulent kunne konstatere ved sin besigtigelse.
>
> …
>
> I henhold til publikationen 'Levetidstabeller' udgivet af Forlaget Forsikring har tagpap en gennemsnitlig levetid på ca. 30 år, hvilket forudsætter, at tagpappen løbende vedligeholdes.
>
> …
>
> Det er vores klare overbevisning, at skadekonsulentens registrering af tagpapbelægningens tilstand sammenholdt med den gennemsnitlige levetid for en tilsvarende, er ensbetydende med, at den af vores skadekonsulent foretagne vurdering må anses for korrekt."

Klageren har i skrivelse af 15/2 2004 oplyst, at han med sælgers oplysninger i tilstandsrapporten, troede sig garderet om tagets utæthed samt at hans eksemplar af skade-aftalesedlen ikke indeholder de af konsulenten nævnte oplysninger omkring forholdet.

Endvidere henviser han til, at taget ser ganske nyt ud med nyere plasttagrender og papinddækket fodblik ned i plasttagrenden.

Selskabet har i skrivelse af 12/3 2004 til nævnet bl.a. anført:

"**Skade-aftalesedlen**

Vi har udtrykkeligt anført, at oplysningen om, at besigtigelsen afdækkede aldersbetingede skader, stammer fra skadekonsulentens eksemplar af skade-aftalesedlen.

Oplysningen fremføres for at tilkendegive skadekonsulentens umiddelbare vurdering af tagets tilstand ved besigtigelsen.

Sælgers oplysninger

Det er korrekt, at sælgers oplysninger om ejendommen indikerer, at der i sælgers ejertid - 3 år - ikke har været skader på tag, skotrender, inddækninger eller utætheder ved tagrender og nedløb.

Imidlertid indeholder tilstandsrapporten en lang række andre oplysninger, der er ensbetydende med, at en interesseret køber er opfordret til at undersøge taget nærmere.

Den bygningssagkyndiges undladelse af at besigtige taget

Hvorvidt den bygningssagkyndige har begået en ansvarspådragende fejl, skal og kan vi ikke afgøre.

Ifølge den på tidspunktet for tilstandsrapportens udarbejdelse gældende *'Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige', kap. 3 Huseftersynet, punkt 4.4.2 Unormale adgangsforhold* skal den bygningssagkyndige beskrive de unormale adgangsforhold sammen med oplysning om, hvilke bygningsdele der ikke er besigtiget.

Som anført i vores svar på klagen, har den bygningssagkyndige gjort bemærkning om, at taget ikke er besigtiget grundet højden.

Tagets tilstand

5. 62.830

Vi skal fastholde skadekonsulentens vurdering af tagets tilstand - aldersnedbrydning i form af:

- Nedbrudt armering
- Gennemgående revner
- Partielle reparationer med bitumen
- Manglende afdækning ved to skorstene.

Hvorvidt der er monteret alu-inddækninger i forbindelse med opsætning af plasttagrender, har vi ingen mulighed for at fastslå, men det er ikke utænkeligt henset til, at arbejderne kræver indgreb i samme område af taget.

Det er imidlertid vores klare opfattelse, at et tags tilstand ikke kan vurderes på baggrund af en besigtigelse fra terræn og/eller på det forhold, at der synes at være eftermonteret alu-inddækninger ved tagkanten. Denne vurdering stemmer overens med bygningssagkyndiges.

Skadebegrænsning

I henhold til § 52 i *Forsikringsaftaleloven* skal den sikrede, når en forsikringsbegivenhed er indtrådt, eller umiddelbar fare for dens indtræden foreligger, efter evne afværge eller begrænse skaden.

Med andre ord må forsikringstageren foretage nødvendige foranstaltninger til begrænsning af skaden - i omhandlende tilfælde afdækning af hele eller dele af tagfladen.

Skulle Ankenævnet komme til det resultat, at det anmeldte forhold ved taget er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring, er rimelige omkostninger til redning og bevaring dækket ud over selve skadeerstatningen, *jævnfør bilag A, afsnit 2. Ejerskifteforsikring, punkt 12. Redning, bevaring og oprydning.*

Her ud over skal vi blot konstatere, at forsikringstagerens seneste indlæg ikke giver os anledning til at ændre ved vores vurdering."

Nævnet er forelagt de fotos, der er vedlagt sagen.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**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 bygningens 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.

…

- forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid."

Nævnet udtaler:

At den bygningssagkyndige har anført, at taget ikke er besigtiget på grund af højden, medfører efter nævnets opfattelse ikke, at forholdet er undtaget dækning. Skaden er

derfor som udgangspunkt dækningsberettigende. Nævnet kan ikke tage stilling til erstatningens størrelse.

Derfor

b e s t e m m e s :

Selskabet, Alm. Brand Forsikring A/S, skal anerkende, at skaden på tagpappet er erstatningsberettigende og skal opgøre og udbetale klageren den ham tilkomne erstatning.

Marianne Højgaard Pedersen