719/05

Den 14. marts 2005 blev i sag nr. 64.174:

xxxxx xxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx xxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

Trenwick
v/F.A. Meyendorff A/S
Strandvejen 201
2900 Hellerup

afgivet sålydende

u d t a l e l s e :

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Trenwick v/F.A. Meyendorff A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning i forbindelse med en anmeldt skade på taget af den forsikrede ejendom.

Selskabet har ved sin repræsentant Cunningham Lindsey Leif Hansen A/S afvist at dække skaden med henvisning til, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, samt at der ikke er dækning for skader opstået efter overtagelsen.

Selskabet er ikke tilsluttet Ankenævnet for Forsikring, men nævnet har i medfør af § 2 stk. 1, 2. pkt., i nævnets vedtægter besluttet at afgive en udtalelse.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1960, medens der i 1975 er tilbygget en udestue og en carport. Dele af ejendommen har fladt tag.

Klagerne har tegnet husejerforsikring i Bauta Forsikring A/S, som efter en besigtigelse af ejendommen har taget forbehold for råd-, svamp og insektskader i forbindelse med

fladt tag på beboelsen og på udestuen. Som årsag er anført: "manglende og/eller for lidt ventilation".

På baggrund af forbeholdet i husejerforsikringen anmeldte klagerne den 30/8 2003 forholdet til selskabet. Cunningham Lindsey Leif Hansen A/S besigtigede ejendommen den 2/9 2003. Af skaderapport dateret 30/9 2003 fremgår:

"**Vurdering:**

Der er ikke konstateret skade på tagkonstruktionen og umiddelbart er der ikke nærliggende risiko for skade.

Under udhænget er der monteret brædder med mellemrum. Dette er ofte tilstrækkelig ventilation og umiddelbart opfylder ventilationsarealet kravene i bygningsreglementet.

Der er ikke udhæng ved alle ydermure, men idet der ikke er konstateret skade, er der ingen grund til at mene at ventilationen ikke er tilstrækkelig.

Erstatning: Ikke dækket."

Den 8/1 2004 anmeldte klagerne, at der i slutningen af december 2003 var konstateret en fugtskade i loftet i udestuen. Cunningham Lindsy Leif Hansen A/S besigtigede ejendommen den 21/1 2004, og af skaderapport dateret 27/1 2004 fremgår:

"**Anmeldt skade:**

Ved en ovenlyskuppel i en af tilbygningerne kom i slutningen af december vand gennem loftet. Ved indflytning var der ikke skjolder eller andet der indikerede utætheder. Det må derfor antages at utætheden er opstået væsentligt senere end overtagelsen.

Vurdering:

En af betingelserne for erstatning er, at skaden var tilstede ved overtagelse af ejendommen. Dette er ikke tilfældet i denne sag, hvorfor der ikke kan opnås erstatning. Det faktum at der steder på taget er lunker således at der ligger vand på taget udgør ikke en skade.

Erstatning: Ikke dækket."

Efter en henvendelse fra klagernes advokat fastholdt selskabets repræsentant i skrivelse af 24/2 2004 afvisningen med følgende begrundelse:

"Når et paptag bliver utæt lang tid efter overtagelse af huset, kan vi ikke gå ind og vurdere at årsagen til skaden har været til stede ved overtagelsen. Årsag er sandsyn-

ligvis det faktum at flade tage kombineret med ovenlyskupler er en meget udsat konstruktion og disse vil altid, før eller siden, blive utætte.
Det kan være svært at afgøre om lunkerne har været tilstede ved overtagelsen, men disse er uundgåelige ved flade tage og udgør ikke en skade.

Skaden er således utæthederne og disse er opstået efter overtagelse."

Klagerne har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal anerkende forholdet som dækningsberettigende. Klagerne har til støtte for deres påstand i klageskrivelsen af 10/5 2004 anført:

"Ved regnvejrsophør kan hele tagfladen være dækket af vand, nogle steder op til 4 cm dybt (se fotos). Vi klagede til Cunningham Lindsey (ejerskifteforsikring) flere gange og anmeldte tagets tilstand (telefon og brev). Taget har i øvrigt været utæt 2 gange i vinter. Vi har haft 2 tagfirmaer ude at kigge og vurdere. Begge synes, at der står usædvanlig meget vand på taget, og at det er dårligt lavet og trænger til renovering.

I tilstandsrapporten står der ang. taget i udestuen: På taget er der mindre lunker, hvori der vil kunne henstå vand efter regnvejrs ophør, (K1). Vi synes at tagets tilstand er forkert beskrevet i tilstandsrapporten og trænger til renovering inden vi købte huset."

Klagerne har endvidere i skrivelse af 4/8 2004 anført:

"I dag i forbindelse med regnvejr er det sevet ind med vand det meste af dagen - skaderne er meget akutte og udvider sig. Der er nu begyndt at sive vand gennem loftet i stuen.

…

Jeg ringer til tagfirmaet P. Tag. Han kommer akut - siger at der er usædvanligt meget vand. Finder et hul i taget + noget der har løsnet sig. Altså materielle skader. Han laver en akut lappeløsning. Mener bestemt at hele taget skal repareres."

Selskabets repræsentant har over for nævnet fastholdt sin afgørelse, og har til støtte herfor i skrivelse af 14/6 2004 anført:

"Som forsikringstager skriver så er det flade tag nævnt med karakteren K1 og oplysning om vand på taget. Denne betragtning stemmer ganske godt overens med tagets tilstand, og vi vurderer at dette er korrekt beskrevet.

Forsikringstager mener endvidere at taget trængte til renovering inden de købte huset. Dette er sandsynligvis rigtigt, men man må formode at prisen på huset er sat ud fra den betragtning at bl.a. taget ikke var nyt. Derudover skal det nævnes at forhold der har med vedligeholdelse, udløb af levetid o.l. ikke er omfattet af forsikringen.

Vi har ikke vurderet omkostningerne ved montering af ventilation, men erfaringsmæssigt kan boring af huller samt montering af 'jalousi-riste' udføres for beløb der er væsentligt mindre end selvrisikoen. Dette afhænger selvfølgelig af den aktuelle konstruktion, men måske er udbedringen et forhold der befinder sig under bagatelgrænsen."

Repræsentanten har endvidere i skrivelse af 13/8 2004 anført:

"Huset er overtaget i marts 2003 og i tilstandsrapporten nævnes lunker i taget. Ved de første besigtigelser anmeldes ikke vandindtrængen, hvorfor det må konstateres at utæthederne først er sket væsentligt senere end overtagelsen.

…

Taget var tilsyneladende tæt ved overtagelse og disse har intet med den opståede manglende ventilation at gøre."

Endelig har repræsentanten i relation til de fremlagte tilbud fra håndværkere i skrivelse af 4/11 2004 anført:

"Vi har ikke umiddelbart kommentarer til tilbudene, idet vi stadig ikke betragter arbejdet som værende omfattet af forsikringen.

Finder Ankenævnet at selskabet skal deltage i udbedringen rent økonomisk, må vi anbefale at det billigste tilbud antages. Derudover vil vi forbeholde os retten til at foretage reducering i erstatningen grundet forbedringer i forholdene, hvis selskabet bliver dømt som erstatningsansvarlig."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4. Hvilke forhold er dækket**

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, revnedannelse, 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.

Dækningen er betinget af:

i) at skaden/skaderisikoen er tilstede ved købers overtagelse/rådighed af ejendommen …

…

5. Hvilke forhold dækkes ikke

Forsikringen dækker ikke:

- forhold, der er anført i Tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i Tilstandsrapporten. 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 karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Nævnet bemærker, at den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten alene har angivet, at der er "mindre lunker, hvori der vil kunne henstå vand efter regnvejrs ophør", og at forholdet er givet karakteren K1. På baggrund af de fremlagte billeder finder nævnet, at der er tale om ganske betydelige lunker. Nævnet finder endvidere at kunne lægge til grund, at der opstod utætheder i taget forholdsvis kort tid efter overtagelsen af ejendommen. Nævnet finder på den baggrund, at tilstandsrapportens beskrivelse af taget ikke har givet køberen mulighed for at tage forholdets reelle karakter i betragtning.

Henset til tagets alder finder nævnet dog, at der ikke kan pålægges selskabet at betale mere end 20 % af udgifterne til udskiftning af de flade dele af taget.

J. Hermann