721/05

Den 15. april 2005 blev i sag nr. 64.468:

xxxxxxx xxxxx xxxxxx
xxxxxxx x
xxxx xxxxxxxx

mod

Trekroner Forsikring A/S
Gl. Kongevej 60
1790 København V

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 Trekroner Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt vandskade.

Klageren oplyser i klageskrivelsen til nævnet, at hun i februar 2004 konstaterede en vandskade. Skaden var opstået ved, at vand var strømmet ind ad et vindue. Hun kontaktede i den forbindelse en tømrer, der konstaterede en revne på tværs af tagpladen lige over vinduet. Tømreren konstaterede desuden, at rygningspladerne var begyndt at revne ved siden af de monterede skruer, og at rygningsbåndene ikke lå korrekt. Klageren oplyser i den forbindelse, at taget blev lagt i år 2000. Klageren finder, at taksatorens besigtigelse ikke har været grundig eller tilstrækkelig, idet han ikke var oppe på tagryggen.

Selskabet har afvist at yde erstatning under henvisning til, at skaden er opstået efter klagerens overtagelse af ejendommen. Selskabet har ved skrivelse af 13/8 2004 til nævnet redegjort for sagen således:

> "Forsikringstager, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Trekroner, klager over vores afvisning af at

erstatte udbedring af nogle anmeldte forhold på deres tag samt forestå undersøgelse af taget for at afklare, om der findes fejl ved taget.

Det er vores opfattelse, at skaden på den ene tagplade ikke var tilstede ved overtagelsen, at forsikringstager ikke har godtgjort at der i øvrigt er en skade eller nærliggende risiko for skade på taget, at vi har undersøgt taget tilstrækkeligt, og at vi ikke i øvrigt har pligt til at udføre vurderingsopgaver for forsikringstager.

Forsikringstager retter den 04.02.04 henvendelse og oplyser, at der kommer vand ind gennem et vindue i værelse, og det er forsikringstagers opfattelse, at vandet kommer fra taget, og at der ikke tidligere konstateret vandindtrængen.

Vi beder derfor forsikringstager kontakte sin tømrer med henblik på en besigtigelse, og d. 06.02.04 retter forsikringstager ny henvendelse og oplyser, at tømreren har konstateret, at en tagplade er revnet, og at der er flere tagplader 'med fejl på'.

Taksator besigtiger ejendommen d. 20.02.04, og kan konstatere, at der findes en tværgående revne i en tagsten. Revnen er midlertidigt repareret med en hvid elastisk fugemasse, som imidlertid har sluppet, hvorfor vand er løbet gennem tagpladen, ind via vinduet og har forårsaget en beskeden vandskade i form af opfugtet tapet.

Taksator vurderer, at revnen i tagpladen er opstået efter overtagelsen og ved, at tagpladen er blevet betrådt eller på anden vis har været udsat for et lignende stort tryk, og at forholdet kan udbedres ved udskiftning af den revnede plade, hvilket kan udbedres for kr. 1.500, ekskl. moms.

Taksator konstaterede derudover om taget, at rygning og fugebånd ligger ukorrekt med mindre udfald, og at tagrygningspladerne har fine revnedannelser dog ingen gennemgående - og vurderer, at de fine revner revner hidrører fra oprindelig fastgørelse af tagpladerne.

For så vidt angår den knækkede tagplade, finder vi på baggrund af taksators vurdering ikke godtgjort, at forholdet var tilstede ved overtagelsen d. 02.04.03, da der i så fald ville trængt vand ind tidligere, se AK 60.388 og AK 60.6 10.

Vi henviser derudover til forsikringsbetingelsernes pkt. 6, 4. og 3. pind, hvorefter forsikringen hverken dækker forhold, der skyldes udløb af materialers sædvanlige levetid eller forhold, der skyldes manglende vedligeholdelse.

Taksator oplyser, at en fugning som den konkrete har en forventet levetid på omkring 6 måneder alt efter hvor udsat miljø taget befinder sig i, og vi kan konstatere, at der går 8 måneder mellem overtagelsen og vandindtrængningen, hvorfor fugemassen skønnes udtjent, se dertil AK 59.175 og AK 51.994.

Det er derudover vores opfattelse, at forholdet ikke konstituerer en skade, men må karakteriseres som almindelig løbende vedligeholdelse.

For så vidt angår de fine revner, skal vi henvise til forsikringsbetingelsernes pkt. 5, hvorefter forsikringen dækker skade, hvorved der forstås 'Brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse..'

Vi finder således ikke godtgjort, at de fine netrevner og det med udfald monterede fugebånd udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, se dertil AK 59.409 og 61.039.

Vi henviser videre til forsikringsbetingelsernes pkt. 6, 2. pind, hvorefter forsikringen ikke dækker forhold, som forsikringstager har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti.

Vi bemærker hertil videre, at taget er oplagt i år 2000, hvorfor forholdet tillige må være omfattet af entreprenørens eller leverandørens garanti.

Vi må derfor som minimum kunne forvente, at forsikringstager retter henvendelse til entreprenøren eller leverandøren af taget, hvilket efter det oplyste imidlertid ikke er

sket, uagtet vi har indhentet følgeseddel på leverancen, se dertil AK 51.938, samt følgesedlen.

Taksator har efter besigtigelsen ikke yderligere kommentarer til taget, og vi finder derfor ikke grundlag for at forestå yderligere undersøgelser."

Nævnet har fået forevist billeder af taget.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"*4. Dækningen er betinget af:*

- At skaden er til stede ved købers overtagelse eller faktiske råden over ejendommen.

…

6. Hvad dækker forsikringen ikke

…

- Forhold, som det kan godtgøres, at køberen havde kendskab til, før køberen overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen, og forhold, som køberen enten har fået dækket i henhold til garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti …

- Forhold, der alene består i sædvanligt slid og ælde, eller manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade, eller der er en nærliggende risiko for skade på bygningen.

- Forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder det efter sin gennemgang af sagen godtgjort, at skaderne på tagpladerne har været til stede ved overtagelsen af ejendommen, og at forholdene udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Selskabet skal derfor opgøre skaden.

Nævnet forudsætter, at klageren anmelder forholdet til leverandøren af hensyn til selskabets regreskrav eller dækning af selvrisiko. Nævnet bemærker herved, at leverandørens ansvar i henhold til AB 92 ikke udgør en garanti som nævnt i forsikringsbetingelserne.

Derfor

b e s t e m m e s :

Selskabet, Trekroner Forsikring A/S, skal anerkende, at det anmeldte forhold vedrørende tagpladerne udgør en dækningsberettiget skade, og skal opgøre skaden.

Poul Sørensen
formand