728/05

Den 25. juli 2005 blev i sag nr. 65.007:

xxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

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

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Codan Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på husets built-up tag.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at der ikke er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Klageren har krævet, at selskabet betaler omkostningerne til udbedring af taget.

Det fremgår af sagen, at huset er opført i 1978.

Af tilstandsrapporten af 23/9 2002 fremgår bl.a.:

"**Karakterskala:**
IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader
UN: Bør undersøges nærmere. Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares.
…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
…				
A	5.0 Lofter/Etageadskillelser			
	5.1 Lofter/Etageadskillelser	K3		Loftet i spisestue har nedbøjning i østlige ende samt misfarvning efter vandskade (built up tag)

…

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

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar
1	A	1.2 Sokkel	På grund af revnedannelser i sokkel både ind- og udvendigt flere steder i husets nordfløj, er der partielt udført forstærkningsarbejde i 1986.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…	Ja	Nej	?
1. Fundamenter/sokler			
1.1 Er huset piloteret eller ekstrafunderet? Hvis ja, hvor? *1986 forstærket u/sokkel østgavl.*	☒	☐	☐
1.2 Er huset efterfunderet? Hvis ja, hvornår *1986 forstærket u/sokkel øst.*	☒	☐	☐
1.3 Er der sætningsskader, som er udbedret? Hvis ja, hvor? *Østsiden 1986 - og siden intet sket eller rep.*	☒	☐	☐
…			
8. Tage			
8.1 Har taget været utæt? Hvis ja, hvor? *Nyt tagpap i 1987 …*	☒	☐	☐

…

Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler:

Andet Der er ikke yderligere at tilføje. Fejl ved huset i 1985 er alle udbedret professionelt og har ikke givet nogen gene siden."

Klageren overtog ejendommen den 1/3 2003. Den 13/8 2003 anmeldte klageren til selskabet, at husets tag hælder væk fra tagets afløb, hvorfor der samles vand på taget. Selskabets bygningskonsulent besigtigede ejendommen den 1/9 2003.

Af den af bygningskonsulenten udarbejdede rapport af 8/9 2003 fremgår bl.a.:

"**Konstatering:**

Det kan konstateres, at der på fladt tag over mellembygning er vandansamling på tagets nordøstlige ende. Tagnedløbet er placeret i tagets sydvestlige ende. Der kan,

hvor vandansamlingen er størst, måles 1,5 - 2 cm vand over tagfladen. Taget er belagt med tagpap.

Køber har ikke konstateret problemer med utæthed og derved gennemtrængning af vand til spisestue. Ved købet var der enkelte små fugtskjolder på væg. Disse har ikke vist sig siden efter maling.

Huset er opført i 1978. På dette tidspunkt var der ikke krav om, at tage skulle udføres med hældning. Dette krav stilles først i bygningsreglement for småhuse i 1985 (BR-S 85). Her stilles krav om en minimumshældning på 1:40. I bygningsreglement fra 1982 stilles krav om, at tagvand skal kunne ledes til nedløb, så skadelige vandansamlinger ikke forekommer. Dette krav er ikke stillet i bygningsreglementet fra 1977, som huset er bygget efter.

Årsagen til vandansamlingen er antageligt, at bygningens nordøstlige hjørne har sat sig en del. Der er i 1986 foretaget væsentlige efterfundering på grund af sætninger.

Ifølge tilstandsrapport er tagbelægningen på det flade tag fornyet i 1987 og er således nu 16 år gammel. Uden fald på taget, kan levetiden anslås til 20 år i henhold til levetidstabellerne. Tagbelægningen har derfor kun en restlevetid på ca. 4 år.
…

Konklusion:

Forholdet anses ikke for at være omfattet af ejerskifteforsikringen, idet der ikke er sket skade på øvrige bygningsdele ligesom der heller ikke er nærliggende risiko for skade, hvis der foretages normalt eftersyn og vedligeholdelse af taget. Det manglende fald på taget var ikke ulovligt på husets opførelsestidspunkt.
Det er særligt forekommende på flade tage uden fald, at der sker ansamlinger af vand på tagfladen. Bygningens værdi og brugbarhed er således ikke nedsat i forhold til tilsvarende intakte bygninger.

Endvidere er der i tilstandsrapporten gjort tydeligt opmærksom på, at den nordøstlige del af bygningen har sat sig med de følgevirkninger, som dette kan have."

Med den af bygningskonsulenten anførte begrundelse afviste selskabet herefter at yde forsikringsdækning, hvilket blev meddelt klageren ved skrivelse af 16/9 2003.

Den 12/1 2004 anmeldte klageren til selskabet, at der grundet utætheder i taget dryppede regnvand ned i underliggende rum. Selskabets bygningskonsulent besigtigede ejendommen samme dag, hvor han konstaterede, at der var løbet vand gennem taget, samt at der - som ved den første besigtigelse - var vandansamling på taget.

Selskabet afviste at dække det anmeldte forhold. Selskabet begrundede bl.a. afvisningen med, at det i tilstandsrapporten er anført, at taget tidligere har forårsaget vandskade, og at forholdet er angivet med karakteren K3. Endvidere henviste selskabet til, at skaden ikke var til stede ved ejendommens overtagelse.

Klageren var utilfreds med selskabets afgørelse, hvilket han meddelte selskabet ved skrivelse af 20/2 2004, men selskabet fastholdt sin afvisning.

Klageren påstår selskabet tilpligtet at yde forsikringsdækning for de med udbedringen af den anmeldte skade forbundne udgifter. Klageren har til støtte herfor i klageskemaet anført, at taget ved ejendommens overtagelse havde en forkert hældning (bagfald), hvilket er den direkte årsag til, at der efterfølgende skete vandindtrængning i de underliggende rum. Klageren har endvidere anført, at den forkerte hældning på taget ikke fremgik klart af tilstandsrapporten, hvorfor det anmeldte forhold ifølge klageren bør dækkes over ejerskifteforsikringen.

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor har selskabet i skrivelse af 11/10 2004 til nævnet bl.a. anført:

"1. **Bagfald på tag**

Dette forhold udgør ikke i sig selv en skade, idet vandansamlingerne løbende fordamper.

Til støtte for vores afgørelse kan vi henvise til Ak 58.778 samt Ak 59.987.

2. **Utætheder i tag**

Som nævnt konstaterer vores kunde utætheder 10 måneder efter overtagelsen af ejendommen.

I tilstandsrapporten har sælger svaret ja til, at der har været utætheder, men det fremgår tillige, at der ikke har været utætheder siden pålægning af nyt tagpap i 1987.

På baggrund heraf finder vi det ikke sandsynliggjort, at utæthederne har været til stede på tidspunktet for vores kundes overtagelse af ejendommen.

Da dette er en betingelse for dækning, jfr. forsikringsbetingelsernes punkt 5, vil der ikke være dækning for forholdet.

Endvidere kan vi oplyse, at normallevetiden på et tagpaptag er ca. 20 år. Da det eksisterende tagpaptag er 16 år gammelt vil vedligeholdelsesfrekvensen naturligt stige hen imod levetidens udløb.

Udbedring af mindre utætheder i tagpaptaget vil henset til tagets alder efter vores opfattelse have karakter af almindelig vedligeholdelse, og konstituerer derfor ej heller af den grund en dækningsberettiget skade."

Hertil har klageren i skrivelse af 8/11 2004 til nævnet bl.a. bemærket:

"Efter første skadesanmeldelse vurderede Codan at der ikke var risiko for skade såfremt der foretages normal eftersyn og vedligeholdelse af taget. Hvis Codan hermed mener, at vi ved hvert nedbør skulle feje eller skovle taget frit for vand og sne, må vi erkende ikke at have foretaget normalt eftersyn og vedligeholdelse.

Men hvis der med normalt eftersyn og vedligeholdelse forstås, at man jævnligt besigtiger sit tag og fjerner mos og andre urenheder, har vi til fulde levet op til kriterierne. På den baggrund kan det undre at der mindre end et halvt år efter at Codan har besigtiget taget, trænger vand ind igennem taget til spisestuen. Ikke små mængder som Codan anfører, men nok vand til, at vi i foråret må male ca. 10 m² af loftet på ny. …

Codan anfører i sin skrivelse til Nævnet, at taghældningen ikke har nogen betydning for utæthederne. **Dette argument er nyt og har ikke været fremført af Codan over for os.** Hvis ikke årsagen til utæthederne er, at der har stået flere cm blankt vand, der siden er frosset til is, står vi helt uforstående overfor, hvordan et tag som Codans egen taksator d. 1. september 2003 har besigtiget og vurderet til *ikke* at have en nærliggende risiko for skade, mindre end fire måneder senere kan vise sig at være utæt.

Endelig anfører Codan, at bagfald på tag ikke i sig selv udgør en skade idet vandsamlingerne løbende fordamper. Alle med kendskab til vands fysiske reaktioner ved, at fordampningen er afhængig af to faktorer, nemlig dels luftfugtigheden og temperaturen. Danmark er som bekendt begunstiget med et efterårs- og vinterklima, der byder på megen nedbør og perioder med vekslende tøvejr og frost. Således også vinteren 2003/04. Lave temperaturer betyder at vand ikke fordamper og derfor holder Codans påstand ikke. … Vandet på vores tag er frosset til is og har udvidet sig og dermed trukket i tagpappen, hvorved der er opstået utætheder i samlingerne. Efter vejret igen er slået om og isen begyndt at smelte har smeltevandet kunne trænge ind igennem taget, ned igennem loftet og ind i vores køkken/alrum. Der var med andre ord en **direkte sammenhæng** mellem det fysiske forhold at vores tag havde bagfald og den skade der opstod i form af vandindtrængen."

Selskabet har i skrivelse af 30/11 2004 til nævnet anført, at der ikke i tagpap findes elementlag, der er vandsugende, hvorfor is på tagpap ikke har nogen betydning, når tagbelægningen er tæt.

Klageren og selskabet er efterfølgende fremkommet med yderligere bemærkninger i skrivelser til nævnet.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4 Dækningen er betinget af:**

• at skaden er til stede ved købers overtagelse eller faktiske råden over ejendommen.

…

5 Hvad dækker forsikringen?

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 bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

…

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.

6 Hvad dækker forsikringen ikke?

- forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

  Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

…

- 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.

…

Udvidet dækning

…

1 Dækningen omfatter:

- ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter på opførelses/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Det manglende fald på taget mod afløbet kan - opførelsestidspunktet taget i betragtning - ikke anses for en skade, og nævnet finder derfor ikke anledning til at kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning.

Derfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen