743/06

Den 13. marts 2006 blev i sag nr. 66.831:

xxxx xxxxx xx xxx xxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

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

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning i forbindelse med en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms tagbelægning.

Selskabet har afvist at dække skaden med henvisning til, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Af tilstandsrapporten af 3/12 2003 fremgår bl.a.:

"**Karakterskala**

...

K1: Mindre alvorlige skader

Beskriver skader, 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	5	Der er tegn efter fugt på bagsiden af tagplader.
			6	Der er lidt mosbelægninger på tag.
…				
	8.9 Vindafstivning	K2	7	Der mangler vindafstivning af tagkonstruktionen.
	8.11 Ventilation	K3		Der er ikke tilstrækkelig ventilation af tagrummet, der mangler ventilationsåbninger ved stern og i kip.
	8.13 Dampspærre	K3		Der mangler en membran i loftskonstruktionen.
	8.16 Bemærkninger til skorsten	K2		Der er forvitrede mursten og åbne og løse fuger i skorstenen.

…

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

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar
…			
5	A	8.1 Tagbelægning/rygning	Fugten kan skyldes dårlig udluftning af tagrummet og manglende membran i loftskonstruktionen.
6	A	8.1 Tagbelægning/rygning	Taget bør afrenses for mos og overfladebehandles.
7	A	8.9 Vindafstivning	Der bør udføres en vindafstivning af tagkonstruktionen."

Af SundhedsAttesten fremgår bl.a.:

"**4. Anslåede udbedringspriser for reparationer nævnt i EDC-tillæg til tilstandsrapport**

…

3. 66.831

Bygning	Pos.nr./bygningsdel fra tilstandsrapport	Reparationsforslag
…		
A	8.0 .1 Tagbelægning/rygning	Etablering af udluftninger af tagkonstruktionen efter gældende regler
	.1 Tagbelægning/rygning	Afrensning af taget for mos og efterfølgende overfladebehandling
…		
	.9 Vindafstivning	Etablering af vindafstivning af tagkonstruktionen
	.11 Ventilation	Se punkt A 8.1
	.13 Dampspærre	Etablering af membran i loftskonstruktionen
	.16 Bemærkninger til skorsten	Renovering af skorsten

Supplerende bemærkninger:
Ovenstående reparationsforslag er ikke prissat, da en endelig pris vil være afhængig af den aktuelle håndværkers valg af reparationsmetode, samt den enkelte husejers ønsker og krav til reparationsstandard."

Det fremgår af sagen, at klagerne overtog huset - der er opført i 1960 - i februar 2004.

Da klagerne fjernede mos fra taget, opdagede de, at flere af tagpladerne var revnet, hvilket de anmeldte til selskabet. Af klagernes beskrivelse dateret 3/2 2005 fremgår bl.a.:

"Ca. halvdelen af tagpladerne er revnet. Det er svært at se, idet der er alger og mos på taget.
Det er derfor sandsynligt, at der er langt flere plader som er revnet."

Det er oplyst, at tagbelægningen består af fiberarmerede bølgeeternitplader, som angiveligt er oplagt ved husets opførelse.

Selskabets taksator foretog besigtigelse, men ifølge klagerne undlod han at bevæge sig op på taget, idet han udtalte, at han godt kendte den slags tage.

I skrivelse af 5/4 2005 til klagerne meddelte selskabet afslag på forsikringsdækning, idet det henviste til, at det anmeldte forhold ikke udgjorde en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Klagerne kunne ikke acceptere afgørelsen, hvilket de meddelte selskabet i skrivelse af 6/4 2005.De henviste bl.a. til, at revnerne i tagpladerne nedsætter bygningens værdi, at der ved årstidernes påvirkning med temperatursvingninger vil ske bevægelser i tagpladerne, som vil medføre vandindtrængning i underliggende konstruktioner, samt at en normal vedligeholdelse af taget kræver en afrensning af mos og alger, hvilket vil betyde, at vand trænger ind. Endvidere henviste klagerne til en stor fugtskade ved skorstenen. Endelig anførte klagerne, at det ikke af tilstandsrapporten fremgår, at taget skulle være ødelagt på grund af revner i tagpladerne. Ifølge klagerne var revnerne til stede på overtagelsestidspunktet.

I skrivelse af 11/5 2005 til klagerne fastholdt selskabet afslaget. Af skrivelsen fremgår bl.a.:

"**Skadedefinitionen**

Når vi skal vurdere, om et forhold opfylder definitionen på en skade eller ej, sammenligner vi tilstanden på den aktuelle bygningsdel/konstruktion - i dette tilfælde tagbelægningen - med en tilsvarende tagbelægning af samme alder. Det vil med andre ord sige, at vi har taget udgangspunkt i, at:

- tagbelægningen er fra husets opførelse tilbage i 1960 eller 45 år gammel
- tagbelægningen består af fiberarmerede bølgeeternitplader
- tagbelægningen ligger på en tagkonstruktion med en given hældning

Tagbelægningen

45 år gamle fiberarmerede bølgeeternitplader kan ikke undgås at have aldersbetingede skader, såsom overfladiske revner, afskalninger o.l. Pladerne vil fra dag et efter oplægningen være udsat for massive påvirkninger fra vejr og vind, som med tiden vil nedbryde pladernes overflade. Derfor kan du som køber ikke forvente, at taget er fuldstændig intakt, som da det blev lagt op for 45 år siden.

Aldersbetingede skader af den nævnte type er almindeligt forekommende på tilsvarende tagbelægninger af samme alder, og den form for forhold opfylder dermed ikke skadedefinitionen.

Tagbelægningen og -konstruktionen på dit hus adskiller sig her ud over fra andre tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand ved at have nogle skavanker, som påvirker tagbelægningens holdbarhed i negativ retning, Det være sig:

- mos
- ingen vindafstivning af tagkonstruktionen
- utilstrækkelig/manglende ventilation.

Disse oplysninger indgår også i grundlaget for vores vurdering, hvilket også er tilfældet med andre oplysninger, om at:

- tagkonstruktionens/-belægningens og skorstenens tilstand er vurderet til at være under middel sammenlignet med en normalt vedligeholdt ejendom af tilsvarende type og alder
- husets tilstand er overordnet vurderet til at være under middel, hvilket betyder, at der er større reparations og vedligeholdelsesarbejder i vente
- huset er solgt til en pris under den offentlige ejendomsvurdering.

Alt i alt skal jeg konkludere, at du ikke har godtgjort, at tagbelægningens tilstand er udtryk for en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Der er ikke påvist skade på tagbelægningen eller følgeskader. Det er heller ikke godtgjort, at forholdet nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Endelig er der ikke noget, der taler for, at forholdet giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Endvidere henviste selskabet til oplysningerne i tilstandsrapporten af 3/12 2003 og SundhedsAttesten og anførte i den forbindelse følgende:

"Sammenfattende skal jeg konstatere, at du i tilstrækkelig grad er blevet advaret om, at tagbelægning og tagkonstruktion har alvorlige eller kritiske fejl, og at den bygningssagkyndige vurderer, at disse er ringere, end hvad man kan forvente i en normalt vedligeholdt ejendom af samme type og alder."

Klagerne har herefter indbragt sagen for nævnet, hvor de har fastholdt, at selskabet skal dække udgifterne til udskiftning af de revnede tagplader. De har i klageskrivelsen uddybende kommenteret de forskellige forhold, som selskabet har lagt til grund for dets afgørelse. De finder bl.a. ikke, at det er relevant for nærværende sag, at der er mos på taget, og at tagkonstruktionen er under middel sammenlignet med almindelig vedligeholdt ejendom af tilsvarende type og alder. Videre har de anført, at i ca. halvdelen af huset er loftet ført til kip, hvorfor taget således er afstivet af loftskiven samt forankring i langsgående murværk. Fugle har endvidere fjernet skumklodserne, så der er tilstrækkelig ventilation i tagkonstruktionen. Endelig har de fastholdt, at det anmeldte forhold nedsætter bygningens værdi/brugbarhed nævneværdig.

I skrivelse af 16/6 2005 til nævnet har selskabet fastholdt sin afgørelse og har nærmere redegjort for de af klagerne omtalte forhold i klageskrivelsen. Af skrivelsen fremgår bl.a.:

"Sammenfattende skal vi fastholde, at forsikringstagerne ikke har sandsynliggjort, at forholdet er udtryk for en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Den omstændighed at de føler sig forpligtiget til at oplyse om tagets tilstand, hvis de skulle finde på at sætte huset til salg, er i sig selv ikke dokumentation for, at forholdet opfylder definitionen på en skade. En sælger skal objektivt svare på de spørgsmål, som fremgår af den til enhver tid gældende tilstandsrapport. Der er vores opfattelse, at revner af den pågældende art i tagplader, ikke skal oplyses, når de ikke har givet anledning til indtrængen af fugt og nedbør.

Med henvisning til ovenstående og sagens øvrige breve skal vi fastholde, at forsikringstagerne ikke har krav på erstatning for det anmeldte forhold ved taget under den tegnede ejerskifteforsikring."

Parterne har herefter ført yderligere korrespondance, hvor de bl.a. diskuterer skadesomfanget og tagpladernes alder. Selskabet har endvidere oplyst, at det ikke er nødvendigt at udskifte hele taget, da det er muligt at foretage en partiel udskiftning af de beskadigede tagplader.

Selskabets skadekonsulent har efterfølgende foretaget besigtigelse af den anmeldte fugtskade ved skorstenen. I skrivelse af 30/9 2005 til klagerne har selskabet anført følgende:

"**Besigtigelsen**

…

Besigtigelsen fandt sted den 24. august 2005. På dette tidspunkt havde l foranlediget skorstenspiben repareret, ligesom fugtskaden på loft og vægge i soveværelse også var udbedret.

Ifølge O.L. var der enighed om, at den nu udbedrede fugtskade på loft og vægge ikke hidrørte fra det anmeldte forhold ved eternittagpladerne, men fra den defekte skorsten. Dette er begrundet i, at fugtskaden ikke er kommet igen, hvilket havde været naturligt, hvis årsagen skulle tilskrives forholdet ved eternittagpladerne.

Tilstandsrapporten

Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten for ejendommen anført om skorstenen:

Der er forvitrede mursten og åbne og løse fuger i skorstenen.

Forholdet har fået karakteren K2, som er udtryk for en alvorlig skade.

Tilstandsrapporten er udarbejdet tilbage i december 2003, og det er vores vurdering, at bemærkningen og karakteren samlet set var dækkende for forholdet på det tidspunkt og på tidspunktet for jeres køb samt overtagelse af ejendommen. Vi skal samtidig konstatere, at sagen ikke indeholder oplysninger, hvormed det er godtgjort, at der trængte fugt ind ved skorstenen, da l overtog ejendommen.

Vores vurdering

Med henvisning til ovenstående skal vi meddele, at ejerskifteforsikringen ikke kan komme i betragtning hvad angår skorstenen eller fugtskaden hidrørende herfra."

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 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.

9.2.

Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da køberen overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

…

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:
Det påhviler den sikrede at sandsynliggøre, at der foreligger en forsikringsbegivenhed, der er omfattet af forsikringen.

Efter sin gennemgang af sagen, herunder oplysningerne i tilstandsrapporten, finder nævnet på det foreliggende grundlag, at klagerne ikke på tilstrækkelig vis har sandsynliggjort en dækningsberettigende skade på tagpladerne. Nævnet kan således ikke kritisere, at selskabet har afvist af yde forsikringsdækning herfor. Nævnet forudsætter dog, at taget kan tåle, at mosbegroningen fjernes, og at taget overfladebehandles uden at blive utæt.

Med disse forbehold

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann