751/06

Den 14. august 2006 blev i sag nr. 67.499:

xxxx xx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx x

mod

GF-Forsikring A/S
Karlavej 1
5270 Odense N

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 i GF-Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på ejendommens tag.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at årsagen til skaden først er opstået efter klagerens overtagelse af ejendommen den 15/9 2003. Endvidere har selskabet henvist til oplysningerne i tilstandsrapporten.

Af tilstandsrapporten af 7/5 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	***Beboelse***			
…				
A	***8.0 Tagkonstruktion***			
	8.1 Tagbelægning/rygning	*K1*		*Paptag partielt repareret, men hovedsageligt fra husets opførelsestidspunkt.*
	8.2 Tagfald	*K1*		*Lunke på tagfladen over stue.*
…				

Sælgers oplysninger		**Ja**	**Nej**	**?**
...				
8.	**Tage**			
8.1	Har taget været utæt? Hvis ja, hvor?	☒	☐	☐
	Utæt tag over soveafdeling repareret i 2002			

"

Huset er opført i 1972.

Det fremgår af sagen, at klageren den 17/12 2003 telefonisk anmeldte, at paptaget var utæt, og at der trængte vand ind.

Selskabets konsulent foretog herefter besigtigelse og i sin rapport anførte han følgende:

"Der er trængt vand ned gennem loftet 2 steder. I entreen og i soveværelset. Der er ikke tale om større mængder vand og lofterne er kun mindre skadede. I begge tilfælde alene malerarbejde. Ved besigtigelse på tagpaptaget var det ikke umiddelbart til at se hvor vandet var trængt ind.

Forsikringstager har overtaget huset i september. I må have den nøjagtige dato - for forsikringens ikrafttræden. Men der er først trængt vand ned gennem taget i december.

Det betyder at utætheden med overvejende sandsynlighed ikke var til stede ved overtagelsen. Der har været regnvejr adskillige gang i den mellemliggende periode. Det er den primære afvisningsbegrundelse.

Samtidig gør den bygningssagkyndige forsigtigt opmærksom på at paptaget færdigt. Han skriver under 8.1 med karakteren K1 at paptag er partielt repareret, men hovedsageligt fra husets opførelsestidspunkt. Det betyder at tagpapbelægningen i en stor udstrækning er 31 år gammel."

På baggrund af rapporten meddelte selskabet i skrivelse af 16/1 2004 til klageren, at det anmeldte forhold ikke var dækningsberettigende.

I skrivelse af 7/2 2005 til selskabet henviste klagerens advokat til en af klageren indhentet udtalelse af 7/12 2004 fra tagdækker H.L., hvoraf det bl.a. fremgår, at det var tagdækkerens vurdering, at der havde været vandgennemtrængning flere stedet over en længere periode. Videre bemærkede advokaten, at klageren opdagede vandindtrængning første gang, hvor det regnede efter overtagelsen, at loftet måtte antages at være blevet udskiftet, og at loftet var opsat på en sådan måde (slået op med søm), at det måtte antages, at der tidligere havde været vandindtrængning. Samtidig henviste advokaten til, at der var revner i træloftet. Efter advokatens opfattelse havde utæthederne været der på tidspunktet, hvor klageren overtog ejendommen.

Klageren har herefter indbragt sagen for nævnet, hvor hun har gjort gældende, at selskabet skal anerkende den anmeldte skade som dækningsberettigende.

I selskabets skrivelse af 12/9 2005 til nævnet hedder det bl.a.:

"Over for nævnet må vi fastholde, at der først er anmeldt skader ca. 3 måneder efter overtagelsen af ejendommen, og at det således ikke er dokumenteret at skaderne var til stede ved overtagelsen af ejendommen.

> Videre gør vi over for nævnet gældende, at tagbelægningen på 31 år havde udstået sin levetid, idet det af tilstandsrapporten fremgår, at tagbelægningen hovedsagligt er fra husets opførelsestidspunkt, og er partielt repareret flere steder.
>
> Endvidere fremgår det ligeledes af sælgeroplysningerne til tilstandsrapporten, at utæt tag over soveafdelingen er repareret i 2002.
>
> Vi må således over for nævnet fastholde, at der ikke er tale om skader der var til stede ved overtagelsen, men at der er tale om skader opstået efter overtagelsen den 15. september 2003, og at disse skader er opstået som følge af den nedslidte/udtjente tagbelægning, som allerede flere steder var repareret partielt. Slutteligt skal vi bemærke, at der er tale om en tagbelægning der har udstået sin levetid, og at det derfor ikke vil være unaturligt at der løbende opstår nye utætheder."

I skrivelse af 25/9 2005 til nævnet har klageren bl.a. henvist til, at perioden fra medio september 2003 til medio november 2003 var tør med meget lidt nedbør. Den første virkelige regnbyge kom således først medio november. Videre har klageren henvist til, at der skete vandindtrængning i andre rum end det af sælgeren oplyste i tilstandsrapporten samt, at det ikke ved konsulentens besigtigelse var muligt at se, hvor vandet var trængt ind, idet taget var dækket af sne. Ifølge klageren skulle konsulenten have udtalt, at han - under rundvisningen i huset - godt kunne se, at der før havde været vandindtrængning.

Selskabet har i skrivelse af 20/10 2005 til nævnet bl.a. oplyst, at der ifølge oplysninger fra Meteorologisk Institut havde været 23 døgn med nedbør i perioden 1/10 2003 til 30/11 2003, heraf 10 i oktober og 13 i november. Efter selskabets opfattelse ville klageren have konstateret skader på et tidligere tidspunkt, såfremt taget havde været utæt ved overtagelsen. Selskabet har endvidere vedlagt fotos, som - ifølge selskabet - med al tydelighed viser, at der er tale om nye opståede skader.

I skrivelse af 6/11 2005 til nævnet har klageren bl.a. bemærket, at oplysningerne vedrørende nedbør er målt i E. Lufthavn og ikke ved klagerens bopæl. Af skrivelsen - der var vedlagt fotos af hall og soveværelse - fremgår videre:

> "Jeg vil henvise til tilstandsrapporten, hvor der vedrørende taget er givet to K1 ved tagbelægning/tagfald, hvilket jo beskriver skader, som ikke har indflydelse på bygningsdelen eller bygningens funktion. Der er ikke givet hverken K2 eller K3.
> Angående partielle reparerede områder, er de som før beskrevet udført netop i de områder hvor der forekommer vandindtrængning.
>
> Jeg vil sluttelig gøre opmærksom på at der ikke ter taget forbehold på taget i forsikringspolicen, måske fordi at personen der besigtigede taget ved husets overtagelse, ikke fandt problemer ved dette, men mundtligt meddelte forsikringstageren at der var mindst 5 år tilbage i dette."

Selskabet har i skrivelse af 22/11 2005 til nævnet oplyst, at E. Lufthavn ligger 5 km fra klagerens bopæl, hvorfor selskabet fastholder, at der i perioden 1/10 til 30/11 2003 har været 23 døgn med nedbør. Endvidere har selskabet fastholdt, at der ikke var utætheder på overtagelsestidspunktet, men at skader ville kunne opstå på ethvert senere tidspunkt, når tagbelægningens alder blev taget i betragtning.

Nævnet er forelagt de fotos, der er vedlagt sagen.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

> "**3 Hvilke forhold er dækket**
>
> 3.1 Forsikringen dækker udbedring af skader på det forsikrede.
> ...
> 3.2 Dækningen er betinget af,
> - at årsagen til skaden er til stede ved købers overtagelse af ejendommen,
>
> ...
> **4 Undtagelser fra dækningen**
>
> Forsikringen dækker ikke

- forhold, der er anført i tilstandsrapporten med mindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at den sikrede ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

5 Hvorledes beregnes erstatningen

...

Hvis det skaderamtes værdi pga. slid og ælde er forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdi, fastsættes erstatningen under hensyn til denne værdiforringelse. Vejledning 318 del 2 (levetidstabeller) fra Dansk Forening for Skadesforsikring kan anvendes til skadeopgørelsen."

Nævnet udtaler:

Nævnet bemærker, at tagbelægningen hovedsagligt er fra husets opførelsestidspunkt i 1972. Endvidere bemærker nævnet, at den bygningssagkyndige ikke i tilstandsrapporten har gjort bemærkninger om aktuelle utætheder i ejendommens tag samt, at klageren anmeldte skaden ca. tre måneder efter overtagelsen.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det på det foreliggende grundlag ikke sandsynliggjort, at årsagen til den nu anmeldte utæthed var til stede ved klagerens overtagelse af ejendommen. Nævnet finder derfor ikke anledning til at kritisere, at selskabet har afvist at dække reparation af den nu opståede utæthed i taget.

7. 67.499

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen