762/06

Den 18. december 2006 blev i sag nr. 68.587:

xxxxx xxxxxxxxxx
xxxxxx xxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxxxxxxx

mod

Danske Forsikring
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Danske forsikring, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en tagskade.

Selskabet har afvist at dække skaden med henvisning til, at der ikke foreligger et forhold, der berettiger til erstatning fra ejerskifteforsikringen.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1929, og at klageren købte ejendommen den 23/2 2004 og overtog den pr. 1/5 2004 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet 14/10 2003. Af tilstandsrapporten 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.)"

Ved elektronisk skadeanmeldelse af 13/6 2005 anmeldte klageren, at det regnede ind. Om forholdet er i tilstandsrapporten anført:

2. 68.587

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
…				
A	***8.0 Tagkonstruktion***			
	8.1 Tagbelægning/rygning	*K1*	*1*	*En del tagsten ligger ikke jævnt og har mindre forvitringer.*
		K2		*Tagets rygning, grater samt afslutning i gavle har flere steder udfaldne eller forvitret mørtel.*
	8.6. Tagrender/tagnedløb	*K1*		*Tagrenderne er bulede, flere af tagrendernes forfjedre mangler. Mod vejen er tagnedløbet samlet med tape?*
	8.16 Bemærkninger til skorsten	*K1*		*Skorstenen har flere forvitrede fuger og sten. I tagrummet ses spor efter løbesod. Dette kan stamme fra før skorstenen blev isoleret.*

...

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

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar:
1	*A*	*8.1 Tagbelægning/rygning*	*Pga. at tagfladerne er isolerede, kan tagets understrygning ikke besigtiges. Loftbrædderne har spor efter vanddryp fra taget, men da taget ifølge ejer ikke er utæt og der ikke kunne måles forhøjet fugtighed, formodes dette at stamme fra tidligere utætheder i løbet af ejendommens levetid.*
	A	*8.3 Skotrender/inddækninger*	*En skotrende mod vejen er beklædt med tagpap for at forlænge levetiden.*"

Sælger har vedrørende taget oplyst således i tilstandsrapporten:

"**Sælgers oplysninger om ejendommen**

...	Ja	Nej	?
8. Tage			
8.1 Har taget været utæt?	☐	☒	☐
Hvis ja, hvor?			
8.2 Er der skader omkring skotrender eller inddækninger?	☐	☒	☐
Hvis ja, hvilke?			

3. 68.587

8.3	Har der været skader ved skorsten (f.eks. løbesod)? Hvis ja, hvilke?	☐	☒	☐
8.4	Er der utætte tagrender eller nedløb? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
8.5	Er der adgang ti skunkrum?	☒	☐	☐
8.6.	Er der adgang til tagrum?	☒	☐	☐
8.7	Ha r der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor?"	☐	☒	☐

En skadekonsulent besigtigede skaden den 16/6 2005 og har i skadekonsulentrapport dateret den 17/6 2005 anført:

"**Vurdering af de anmeldte skader**

1. Utæt tag, det regner ind

Forsikringstager har i forbindelse med nedbør inden for de sidste par uger konstateret, at der er trængt vand ind i ved overgangen mellem loftet i frontispisén mod henholdsvis øst vest og skråloftet. Det ene sted kom der så meget vand ind. at det løb ned på trægulvet, der dog ikke har taget skade. l det ene værelse er skunkvæggen misfarvet af fugten og dette er ligeledes tilfældet på loftet i stueetagen umiddelbart herunder.

Vandet er trængt ind i overgangen mellem siderne i frontispiserne og tagfladerne. På siden af frontispisén mod vejen ses det, at mørtelfugen er forsøgt tætnet ved hjælp af et stykke tape eller lignende. På strækningen under tapen ses det at der er luft mellem mørtelfugen og murværket.

Tilstandsrapport

l tilstandsrapporten, lb. nr. 85..., er der følgende relevante bemærkninger:

Pkt 8.1 Tagbelægning/rygning - K1 - En del tagsten ligger ikke jævnt og har mindre forvitringer. K2 - Tagets rygning, grater samt afslutning i gavle har flere steder udfaldne eller forvitret mørtel.

Note 1: Pga. at tagfladerne er isolerede, kan tagets understrygning ikke besigtiges. Loftbrædderne har spor efter vanddryp fra taget, men da taget ifølge ejer ikke er utæt og der ikke kunne måles forhøjet fugtighed, formodes dette at stamme fra tidligere utætheder i løbet af ejendommens levetid.

Kan skaden være dækket af husforsikringen eller af en garanti?
Det vurderes ikke at skaden kan være dækket af husforsikringen eller af en garanti."

Selskabet på baggrund af telefonisk samtale den 27/6 2005 noteret følgende til referat i deres sagsbehandlingssystem:

"Han oplyste, han gerne vil have svar snarest, da han vil udskifte taget."

Skadekonsulenten har endvidere uddybende i mail af 28/6 2005 forklaret:

"ad. 1.
Med hensyn til kundens planer om at udskifte taget oplyste denne ved besigtigelsen alene at han var klar over at denne var uundgåelig og at udgiften ville være i størrelsen omkring kr. 300.000,-

Ved en udskiftning af taget vil skaderne på selve tagbelægningen og afslutningen af denne blive udbedret. Skaderne på lofterne mv. vil naturligvis ikke blive udbedret herved."

Selskabet har den 30/6 2005 meddelt klageren afslag på udbedring af det utætte tag med henvisning til, at klageren før skadens indtræden havde konkrete planer om at udskifte taget.

Klageren har ikke været enig i selskabets afgørelse og har bl.a. fremsendt to vidneerklæringer fra henholdsvis et tømrefirma og fra tagteknikselskab. I erklæringen fra tømrefirmaet dateret den 1/8 2005 anføres det:

"Undertegnede havde lavet tag for vores fælles forsikringsassurandør P.L.
P.L. fortalte at han evt. havde en ny kunde til mig, der skulle have repareret sit tag da det var blevet utæt efter stormen.

Derefter kontaktede jeg K.B. med henblik på at reparere/give tilbud på reparation af taget/nyt tag. K.B. konfererede dernæst med sin underbo om hvorvidt det skulle repareres eller udskiftes. Der var på daværende tidspunkt ikke taget stilling til det ene eller det andet.

Vi ar nu startet med at nedtage det gamle tag og har observeret rådskade i bunden af kel parti mod gade i højre og venstre side. Skaden omfatter kel, spær, rem."

I erklæringen fra tagteknikselskabet, som er udateret anføres det:

"I forlængelse af vores telefonsamtale kan jeg bekræfte at K.B. aldrig har fået et tilbud fra os vedr. evt. montering af nyt tag. Kunden (K.B.) ville jo kun have en pris på udbedring af forsikringsskaden på taget, forsikringsselskabet ringede til mig og forklarede at K.B. ikke ville kunne få den pris som vi havde tilbudt arbejdet til, da man mente at K.B. ville have et nyt tag.

K.B. ønskede en reparation af taget og havde ikke taget nogen beslutning om udskiftning af hele taget med et ny tag, dvs. jeg har kun snakket med forsikringskonsulent, som sagde at han mente at K.B. ville have et nyt tag."

Klagerens advokat har ved skrivelse af 13/1 2006 indbragt sagen for nævnet.

Selskabet har ved svarskrivelse af 27/2 2006fastholdt sin afgørelsen og anført:

"Skaden på taget mener vi ikke har været til stede ved overtagelse af ejendommen. Allerede af den årsag er skaden ikke dækket af ejerskifteforsikringen."

Selskabet henviser til støtte herfor til ankenævnets kendelser nr. 60.610 og 63.888.

Endvidere anfører selskabet:

"**Hvilke oplysninger har vores kunde fået om taget i tilstandsrapporten**

...

Vi kan kun tolke den bygningssagkyndiges bemærkning om utætheder i løbet af ejendommens levetid sådan, at tagbelægningen er fra ejendommens opførelse for

74 år siden (alderen på taget på tidspunktet, hvor tilstandsrapporten blev udarbejdet). Også at der er forhold ved den ældre tagbelægning, der er årsag til at der tidligere har været utætheder, som kan opstå også andre steder i tagbelægningen, hvis der ikke sker en øget vedligeholdelse, som en ældre tagbelægning jo som regel altid kræver. Jeg henviser igen til de oplysninger, som vores kunde har fået i tilstandsrapporten:

- tagets rygning, grater samt afslutning i gavle flere steder har udfaldne eller forvitret mørtel,
- en del tagsten ligger ikke jævnt og har mindre forvitringer
- der er spor efter tidligere utætheder.

Efter vores opfattelse gør den bygningssagkyndige opmærksom på dét, som han ikke kan se ved taget, men samtidigt også på dét, som han netop ren faktisk kan konstatere. Han oplyser, at tagbelægningen er repareret, fordi han kan konstatere tidligere utætheder, *men han kan ikke konstatere aktuelle utætheder*, der bør beskrives i rapporten. Den bygningssagkyndige har derfor forholdt sig til tagbelægningens aktuelle tilstand i sin rapport.

Vores kunde er via tilstandsrapportens oplysninger blevet gjort opmærksom på, at der har været flere utætheder grundet tagbelægningens alder.

Det er også derfor forventeligt for vores kunde, at der vil komme udgifter til en øget vedligeholdelse af taget, og at der i nær fremtid vil være behov for yderligere reparationer eller udskiftning, og formentlig hurtigere, hvis der ikke sker sædvanlig vedligeholdelse af tagbelægningen.

...

En planlagt renovering er ikke dækket af forsikringen

Vores kunde har modtaget tilstandsrapporten inden han valgte at købe ejendommen. Han er derigennem blevet behørigt advaret om, at den dengang 74 år gamle tagbelægning var i en tilstand, hvor der var repareret flere gange for utætheder.

Det er vores opfattelse, at vores kunde skal vedligeholde tagbelægningen løbende, og at denne vedligeholdelse bliver hyppigere og større som tiden går, fordi vedligeholdelsesgraden er stigende på et ældre tegltag.

Vores kunde har ikke dokumenteret, at der er sket de fornødne reparationer, som vi i tidligere skader har givet erstatning for, eller at der sket den udskiftning af ejendommens tagbelægning, som vi mener at kunne dokumentere via vores oplysninger i skadesagerne, at vores kunde har haft planer om. Vores kunder har heller ikke oplyst os om anden vedligeholdelse af tagbelægningen i perioden fra køb af ejendommen indtil nu.

Jeg henviser til vilkårenes punkt/I. Her kan l se, at forsikringen ikke dækker skader, der er forårsaget af forhold, som sikrede på grundlag af oplysningerne i tilstandsrapporten burde have udbedret, hvis skaden i så fald ikke var opstået.

Tilstandsrapporten er fra den 14. oktober 2003, og tagbelægningens tilstand kan kun blive ringere i de medgåede cirka 2 1/2 år, medmindre vores kunde foretager en løbende vedligeholdelse af tagbelægningen. Det er i øvrigt svært at se, at vores kunde har iagttaget sin tabsbegrænsningspligt i henhold til Lov om Forsikringsaftaler § 52, når der ikke sker udbedring af de anerkendte skader og en generel vedligeholdelse af tagbelægningen i øvrigt.

Vi gør også opmærksom på Lov om Forsikringsaftaler § 39 om berigelse. En skade må ikke føre til vinding, og har vores kunde planlagt en ny tagbelægning, så har han ikke lidt et tab. En erstatning vil i så fald føre til vinding, fordi det er en udgift som vores kunde har kalkuleret/kunne kalkulere med at afholde. Og at der ikke sker udbedring af eksisterende skader og en løbende vedligeholdelse, bedrer ikke tagbelægningens tilstand og risikoen for skader af denne årsag."

Selskabet henviser endvidere i den forbindelse til ankenævnets kendelser nr. 50.321 og 61.404.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**6 Hvilke skader dækker forsikringen**

A Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb."

Nævnet udtaler:

Nævnet må lægge til grund, at taget på overtagelsestidspunktet var tæt, og at utætheden først opstod ca. 1 år efter overtagelsen. Da der formentlig er tale om det oprindelige tegltag fra 1929, og der i tilstandsrapporten er oplyst om tidligere vandindtrængen fra taget, finder nævnet ikke, at den nu konstaterede vandindtrængen går ud over, hvad klageren efter oplysningen i tilstandsrapporten om tagets alder og tilstand havde grund til at forvente.

Derfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen