767/07

Den 19. marts 2007 blev i sag nr. 69.235:

xxxx xxx xxxxxx
xxxxxxxxx x x
xxxx xxxxxx x

mod

Codan 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 tegnet ejerskifteforsikring i Codan Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af flere anmeldte forhold vedrørende den forsikrede ejendoms undertag.

Med henvisning til undertagets alder har selskabet afvist at anerkende forholdene som dækningsberettigende, idet disse ikke udgør skader i forsikringsbetingelsernes forstand.

Sagen drejer sig om følgende forhold:

1) manglende ventilation mellem undertag og isolering
2) nedbrydning af undertaget som følge af sollys
3) vandsæk ved tagfod
4) manglende afslutning mod tagvindue

Klageren overtog ejendommen, som er opført i 1885, i december 2000, på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 14/8 2000. Undertaget er udskiftet i 1982 i forbindelse med byfornyelse, hvor der samtidig blev pålagt nyt tegltag.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

2. 69.235

"**Karakterskala:** … K1: Mindre alvorlige skader K2: Alvorlige skader

K3: Kritiske skader …

…

Bemærkninger:	**Ja**	**Nej**	**Bygning**
Anfør ***hvilke*** og ***hvordan*** under uddybende kommentarer			
1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige?	☐	☐	_____
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?	☐	☐	_____
3. Er der specielle bemærkninger til thermoruder?	☒	☐	__A___
4. Er sekundære bygninger i en sådan dårlig stand, at det ikke tjener noget formål at foretage huseftersyn og udfærdige tilstandsrapport for disse bygninger?	☐	☐	_____

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
…				
A	**8.0 Tagkonstruktion**			
	8.1 Tagbelægning/rygning	K1		Løs rygningskit enkelte steder, hvor nødvendig eftergang og reparation bør foretages.
		K2		Manglende korrekt inddækning ved overgang tag og gavl nabodel.
	8.3 Skotrender/inddækning	K2		Inddækning som består af zink i gavl imod nabodel ved høj gavl ved nabo, ses ikke t være tætsluttende i samlinger, hvor nødvendig eftergang og raparation bør foretages, for t hindre vandnedsivning ved fygesne eller slagregn. Inddækning i bund af veluxvinduer er ikke banket korrekt på plads, som bør ske for at hindre slagregn og fygesneindtrængning.
	8.6 Tagrender/tagnedløb	K2		Tagnedløbsdel på facadedel imod vejside ses at være defekt ved overgang zink og plastnedløb.
	8.7 Kviste	K2		Svejst gulvbelægning altan/kvist er ikke tæt ved overgang fodpanel og vinylbelægning, hvor der her bør foretages nødvendig korrekt forsegling for at hindre vandnedsivning.
	8.10 Undertage/understrygning	K3		Undertag har manglende fodblik ved overgang monofol og tagfod, hvor nødvendig udbedring bør foretages for at undgå fugt i murværk.
	8.11 Ventilation	K2		Tagrumsventilation er utilstrækkelig og bør forbedres."

Klageren er ikke enig i selskabets afgørelse om afvisning af forholdene, og har ved skrivelse af 21/2 2006 indbragt sagen for Ankenævnet for Forsikring. Han har i klagen anført:

"I forbindelse med at tømrer medio februar måned 2006 begyndte ombygning af indretningen af tagetagen i vores hus … konstaterede han en række alvorlige problemer med tagkonstruktionen. Tømrer og vores rådgiver, arkitekt H.J.P., oplyste, at det ikke ville være forsvarligt at færdiggøre ombygningen uden samtidig reparation af tagkonstruktionen. Tømrer oplyste at han ville være nødsaget til at tage skriftligt forbehold, hvis vi valgte at færdiggøre ombygningen uden reparation af taget. Der blev konstateret følgende forhold

- isolation i skunk og skråvægge lå tæt ind til plastundertag med deraf følgende fugt i isolation og træværk
- tegltaget var på sydsiden lagt med så store åbninger mellem tagstenene, at der flere steder faldt direkte sollys ind på undertaget med deraf følgende startende nedbrydning af undertaget
- undertaget lå op over nederste lægte, så der blev en 'vandsæk'
- undertaget var ikke forsvarligt afsluttet mod tagvindue og kvist
- revner i skorsten

Jeg foretog anmeldelse af skaderne d. 21. februar 2006, og Codan bekræftede samme dag at køberforsikringen stadig var gældende pga. 3 måneders efteranmeldelsesperiode fra udløbet d. 1. december 2005. Efter besigtigelse af Codans konsulent meddelte Codan i brev af 3. marts 2006 afslag på dækning af skaderne, med undtagelse af revnerne i skorstenen, hvor man ville dække en mindre reparation. Konsulenten fik i forbindelse med besigtigelsen udleveret tilbud på reparation. Codan begrundede hovedsagelig afslaget med at de anmeldte forhold ikke var omfattet af forsikringens skadesbegreb.

I mail af 10. marts 2006 anmodede jeg Codan om at revurdere afslaget, idet jeg gjorde opmærksom på at der efter min - og mine rådgiveres - vurdering var tale om skade/nærliggende risiko for skade pga. fugt og risiko for vandindtrængen. Samtidig anmodede jeg Codan om at deltage i en fornyet besigtigelse før vi gik i gang med reparation. Codan fastholdt i mail af 14. marts 2006 sit afslag, og ønskede ikke at deltage i besigtigelse. Jeg besigtigede derfor d. 14. marts 2006 forholdene sammen med tøm-

rer, og dokumenterede forholdene ved foto. Herefter igangsatte vi reparation, hvilket jeg orienterede Codan om i mail af 20. marts 2006, hvor jeg fastholdt kravet om dækning. Vedr. Codans bemærkning om tilstandsrapportens pkt. 8.11 skal jeg fremhæve, at forholdene vedr. konstruktionen af skunk- og skråvægge ikke var synlige før nedbrydning af væggene. Bemærkningen drejede sig klart om ventilationen af det tilbageværende lille tagrum over loftsbjælkerne, hvilket også afspejles i de anslåede udbedringsudgifter på 1.700 kr. Ventilationen af tagrummet blev bragt i orden i 2001 ved isætning af ventilationstagsten.

Selskabet har i svarskrivelse af 6/6 2006 til nævnet anført:

"**1) Manglende ventilation mellem undertag og isolering**

Ejendommen er opført i 1885, og er byfornyet i 1982, hvor der er pålagt nyt tegltag med undertag.

Vores kunde havde ved besigtigelse som led i en forestående renovering demonteret loft, skunk og skråvægge, ligesom størstedelen af isoleringen var bortskaffet.

Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at der ikke var tilstrækkelig ventilation mellem undertag og isolering.

Vores konsulent kunne imidlertid ikke konstatere nogle skader som følge heraf. Den tilbageværende isolering fremstod tør, dog var noget af isoleringen på den overflade der vendte ud mod undertaget mørknet med tiden med tendens til jordslåethed, jf. fotos.

Der kunne ikke konstateres nogen skader på træværket.

Konstruktionen har eksisteret i 26 år uden at der er opstået skader på træværk/isolering, og på den baggrund vurderede vi, at der ej heller var nærliggende risiko for at der vil opstå skader som følge af konstruktionen, idet det vil have formodningen imod sig, at skaderne først vil vise sig efter så lang tid.

Til støtte for vores afgørelse henviser vi til Ak 61.057, 63.116 samt 66.827.

Hertil kommer, at det i tilstandsrapporten er anført: 'Ventilation K2 Tagrumsventilation er utilstrækkelig og bør forbedres'.

Da forsikringen ikke omfatter forhold, der er beskrevet i tilstandsrapporten, og da forholdet efter vores opfattelse er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten har vi ligeledes af denne grund afvist det anmeldte forhold.

Vi er ikke bekendt med, hvilke udbedringsudgifter vores kunde henviser til i sin klage til ankenævnet, men vi må pointere, at disse omkostninger ikke fremgår af tilstandsrapporten.

Hvis der er udarbejdet et tillæg til tilstandsrapporten, hvori udgifterne til etablering af ventilation er skønnet til kr. 1.700,- er det vores opfattelse, at dette tillæg ikke har nogen selvstændig betydning. Forsikringen er alene indtegnet på baggrund af tilstandsrapporten, hvilket fremgår af såvel policens forside samt punkt 6 i forsikringsbetingelserne. Et evt. udarbejdet tillæg har således ikke indgået i vores tilbudsgivning. Vi henviser eksempelvis til Ak 60.433 samt Ak 63.354.

2. undertag i øvrigt

a) nedbrydning af undertag som følge af sollys

Det er korrekt, at der stedvist mellem teglstenene er lysindfald fra solen.

Ved en tagstenstype som den aktuelle er det helt sædvanligt, at der er små åbninger mellem teglene, hvor sollys kan trænge ind.

Vores konsulent har ikke kunnet konstatere nedbrydninger af undertaget udover hvad der kan forventes af et 24 år gammelt monarfoltag. Vi bemærker i den forbindelse, at den vejledende levetid for et monarfoltag af den aktuelle type er ca. 20 år, jf. således også Ak 51.994.

Et enkelt sted kunne der dog konstateres en revne på 50 cm. Henset til at denne revne tilsyneladende ikke har givet anledning til problemer siden vores kunde overtog ejendommen i december 2000, finder vi det ikke for sandsynliggjort, at revnen har været til stede på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen.

Denne isolerede skade på undertaget, må vi således afvise at dække i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 5.

Herudover bemærker vi, at forholdet kan repareres for et relativt beskedent beløb, nu hvor konstruktionerne alligevel er åbne, hvorfor forholdet må karakteriseres som bagatelagtigt.

b) vandsæk ved tagfod

Det er korrekt, at der nogle steder i perioder vil stå pytter af vand, som følge af at undertaget er ført op over lægte.

Forholdet udgør imidlertid ikke noget konstruktivt problem, da undertaget er tæt, og da vandet med tiden vil fordampe, og det har da heller ikke i de forløbne 26 år resulteret i aktuelle skader på tagkonstruktionen.

Vi finder det derfor ikke sandsynliggjort, at forholdet udgør en skade som defineret i forsikringsvilkårenes punkt 4, jf Ak 59.987.

c) Manglende afslutning mod tagvindue og kvist

Der er ikke tale om en usædvanlig fremgangsmåde på daværende tidspunkt, selvom afslutningen kunne være udført bedre.

Imidlertid har forholdet ikke resulteret i skader i de 24 år, hvor konstruktionen har eksisteret.

Vi finder ikke, at der er tale om en skade som defineret i forsikringsvilkårenes punkt 4, hvorfor vi har afvist dette punkt.

På baggrund af ovenstående fastholder vi vores afgørelse."

Parterne har efterfølgende korresponderet for nævnet, og klageren har bl.a. anmodet selskabet om at oplyse, med hvilket beløb forsikringens selvrisiko, efter anerkendelse af en anden skade, er blevet nedskrevet til.

Nævnet har fået forelagt de i sagen vedlagte fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**Hvilke forhold er dækket?**

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

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.

5. Betingelse for dækning

Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da køberen overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes senest tre måneder efter forsikringstidens udløb.

Undtagelser fra dækningen

6. Forsikringen dækker ikke

- 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:
Vedrørende den manglende ventilation mellem undertag og isolering finder nævnet, at klageren ikke har sandsynliggjort, at der foreligger en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Endvidere finder nævnet ikke forholdet klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Nævnet kan herefter ikke kritisere selskabets manglende anerkendelse heraf.

Vedrørende nedbrydningen af undertaget som følge af sollys, herunder den 50 cm lange revne i undertaget, finder nævnet det godtgjort, at undertagets levetid er udløbet. Herefter kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist denne skade som dækningsberettigende.

Vedrørende vandsækken ved tagfod og den manglende afslutning mod tagvindue finder nævnet af de af selskabet anførte grunde, at klageren ikke har sandsynliggjort, at der foreligger skader i forsikringsbetingelsernes forstand. Endvidere finder nævnet, at forholdet er nævnet i pkt. 8.10 i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor heller ikke kritisere, at selskabet har afvist disse forhold som dækningsberettigende.

Nævnet ser ikke, at selskabet har besvaret klagerens forespørgsel vedrørende selvrisikoens størrelse, hvilket nævnet forventer sker.

9. 69.235

Med denne tilføjelse

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand