785/07

Den 17. december 2007 blev i sag nr. 71.201:

xxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
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 med udvidet køberforsikring i Topdanmark Forsikring A/S, klager over, at selskabet har afvist at dække udskiftning af vindskeder og udbedring af ujævne tagsten.

Selskabet har afvist at yde dækning af vindskederne under henvisning til, at forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten. Hvad angår de ujævne tagsten har selskabet afvist at yde dækning til udbedring heraf under henvisning til, at forholdet ikke medfører en nærliggende risiko for skade på den forsikrede ejendom.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1919, og at klageren overtog ejendommen pr. 1/7 2005 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 8/4 2005.

I skadeanmeldelse dateret den 2/8 2006 anmeldte klageren de to forhold. I anmeldelsen har han beskrevet forholdene således:

> "1. På nordkanten af den vestlige tagflade er tagstenene skåret til i bunden af buen, således at de passer op mod vindskeden. For at sikre mod indtrængning af vand er der lagt en cementfuge op mod vindskeden. Denne er forsvundet på en lang strækning, hvorfor der er trængt vand ind og vindskeden er rådnet. Det vides ikke, om der også er råd i tagkonstruktionen.
> ...

2. Ved indretning af badeværelse og ved udvidelse af soveværelse på 1. sal har ydervæggenes øverste kant presset tagstenene ud. Ombygningen har fundet sted i 1998."

Om forholdene er i tilstandsrapporten af 8/4 2005 anført:

"**Karakterer:**

...

Kosmetiske skader **K0**
Beskriver skader eller forhold, som kan påvirke købers indtryk af bygningen.

Mindre alvorlige skader **K1**
Beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

Alvorlige skader **K2**
Beskriver skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
…			
	8.0 Tagkonstruktion		
	8.1 Tagbelægning/rygning	K1	Rygningsmørtel er stedvis revnet og faldet ud. Note: Reparation hører under almindelig vedligeholdelse.
		K1	Overstrygning er stedvis revnet fra i mindre grad og faldet ned.
...			
	8.5 Udvendigt træværk ved tag	K1	Vindskeder vindrevner og har let nedbrydning.
...			
	8.10 Underetage/understrygning	K1	Understrygning er stedvis faldet ned i mindre grad. Note: Det er vigtigt at tagflader er tætte mod slagregn og fygesne, og understrygning skal derfor være vedligeholdt."

En taksator fra selskabet besigtigede skaden den 16/8 2006 og har i skadekonsulentrapport af 17/8 2006 anført:

"**Beskrivelse af de anmeldte skader**
1. Vindskede er rådnet.

Langs 2 vindskeder ses tagstenene at være skåret i bunden af en 'bølge' hvorfor vandet ledes ind på vindskederne. Der ses at være udført en overstrygning mellem vindskede og tagsten, men denne er stort set uden effekt efter at den med tiden er løsnet og faldet ned.

Tilstandsrapport
Forholdet er ikke specifikt nævnt i tilstandsrapporten. Men der er oplysninger der omfatter de ramte bygningsdele. Med karakteren K1 er oplyst at 'overstrygning er stedvis revnet i mindre grad og faldet ned', og med karakteren K1 er der oplyst at 'vindskeder har vindrevner og har let nedbrydning'.
...
2. Nogle tagsten ligger ujævnt.
Forsikringstager mener, at man ved istandsættelse af vægge på 1. sal har skubbet væg/isolenrig for langt ud mod tagfladen, således at nogle tagsten er blevet løftet. Dette skulle være sket 2 steder, ved en væg omkring toilettet og ved garderoberummet. Ved besigtigelse fra terræn kan vi ikke se om det er isoleringsmateriale eller andet der ses mellem tagstenene i de 2 områder.

Tilstandsrapport
Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten, men der er andre oplysninger om tagfladen. Med karakteren K1 er oplyst at 'overstrygning er stedvis revnet i mindre grad og faldet ned', og med karakteren K1 er oplyst at 'understrygning er stedvis faldet ned i mindre grad'."

Selskabet har ved skrivelse af 30/8 2006 meddelt klageren, at ejerskifteforsikringen dækker nødvendig reparation af inddækning mellem tag og vindskeder, og hvis der konstateres følgeskader som følge af den mangelfulde inddækning ved vindskederne, vil disse også være dækket. Selskabet har dog samtidig meddelt klageren, at det ikke kan tilbyde dækning for udskiftning af vindskederne, da dette forhold er nævnt i tilstandsrapporten og derfor undtaget dækning. Forholdet vedrørende de ujævne tagsten har selskabet tillige afvist.

Klageren er utilfreds med selskabets afgørelse og har ved skrivelse af 5/2 2007 indbragt sagen for nævnet og i supplerende redegørelse bilagt klageskrivelsen anført:

"**1. Kun delvis anerkendelse af dækning af fejl i tagkonstruktion og rådnet vindskede.**
Ved konstruktionen er der på både den østlige og vestlige tagflade sluttet med at tagstenene er skåret over i bunden af buen. For at regnvand ikke derfra skal kunne trænge ind i vindskeden, er der sluttet med en cementfuge. Denne er i tidens løb forvitret og faldet bort, hvorefter vandet antageligt gennem adskillige år er løbet direkte op af vindskeden.
...
Forsikringsselskabet har anerkendt skaden og udbedring af den manglende inddækning mod vindskeden, samt følgeskader i underliggende konstruktion, men anerkender ikke skaden på vindskeden, idet der i tilstandsrapporten er anført, at 'vindskeder har vindrevner og let nedbrydning'. Forsikringen dækker ikke skader, der er nævnt i tilstandsrapporten. Der er imidlertid ikke tale om en lettere nedbrydning, men om helt gennemvædede og rådne vindskeder i den længde, der svarer til den manglende overstrygning.

Rådskaderne på vindskederne er en følge af manglende overstrygning, hvilket ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Idet der ikke er nogen konneksitet mellem de nævnte forhold i tilstandsrapporten og den konstaterede skade mener jeg at forsikringsselskabet skal tilpligtes at betale for følgeskaden på vindskederne. Vi vil anerkende, at der kan ske en reduktion af erstatningen svarende til den værdiforringelse vindridserne måtte udgøre.

2. Tagsten ligger ujævnt.
I forbindelse med inddragning af skunk til badeværelse og garderobe har den forrige ejer bygget så tæt op til taget, at isoleringen har skubbet tagstenene ud til nogen steder næsten vandret position. Forsikringsselskabet har i første omgang afvist skaden med begrundelse i, at der ikke er nogen nærliggende risiko for skade som følge af forholdet.
...
Efter en regnstorm i vinter har der været indtrængning af vand der hvor tagstenene er presset ud. Vandet løber ned langs spærret og drypper ned gennem stueloftet, som vist på nedenstående fotos. Vi kan konstatere, er det også er sket tidligere, men ikke i den tid vi har boet i huset.
...
Forsikringsselskabet afviser dækning af fejlen, da der ikke er nogen nærliggende risiko for skade som følge af forholdet.

Efter således at have dokumenteret risiko for skader ændrer forsikringsselskabet begrundelsen for afslaget med, at der i tilstandsrapporten er nævnt, at 'understrygning er stedvis faldet ned i mindre grad', og at forsikringen ikke dækker forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten.

Det er vor opfattelse, at der er tale om en fejlkonstruktion, og at den ikke vil kunne udbedres ved reparation af stedvis nedfaldet understrygning.

Der er efter vor opfattelse ingen konneksitet mellem K1-skaden om stedvis nedfalden understrygning og den nævnte skade, hvis udbedring måske vil kræve omfattende bygningsmæssige ændringer. Derfor mener jeg at forsikringsselskabet skal tilpligtes at betale for udbedring af konstruktionsfejlen. Vi vil anerkende, at der kan ske en reduktion af erstatningen svarende til den værdiforringelse manglende understrygning måtte udgøre, på det område, hvor hele eller dele af tagfladen skal lægges om."

Billederne i klagerens redegørelse er forelagt nævnet.

Klageren har endvidere i indlæg af 8/3 2007 anført:

"Jeg vil gerne præcisere Topdanmarks oplysninger (s. 2) at det forhold, at tagstenene ligger ujævnt har bestået i flere år, idet der er tale om en ombygning, der har fundet sted inden for de seneste år. Jeg er uenig i, at det ikke er sket skade eller er nærliggende risiko for, at det vil medføre skade, hvilket også strider mod at konsulenten i tilstandsrapporten oplyser om vigtigheden af at tagfladen er tæt (s. 4).

Topdanmark hævder, at det indtrængende vand skyldes manglende under-/overstrygning af tagstenene. Uanset at jeg anerkender, at jeg på et tidspunkt skal have gjort noget ved disse forhold, har jeg ikke haft problemer i relation til disse. Derimod har jeg som dokumenteret konstateret problemet ved de omtalte løftede tagsten."

Selskabet har i svarskrivelse af 28/2 2007 om forholdet vedrørende vindskederne anført:

"Vindskeder
Vi har afvist dækning for udskiftning af vindskeder, fordi forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten.

Hvad står der i tilstandsrapporten?
På s. 6 under pkt. 8.5 Udvendigt træværk ved tag står der, at 'Vindskeder har vindrevner og let nedbrydning'. Forholdet har fået karakteren K1, der beskriver mindre alvorlige skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

Tilstandsrapporten er udarbejdet for godt et år siden, og nedbrydningen af vindskeder kan have udviklet sig siden dengang. Ifølge skadekonsulenten vil vindrevner og let nedbrydning hurtigt udvikle sig, da vindskeder er placeret i et meget udsat miljø.

Ifølge vilkårenes pkt. 5A dækker ejerskifteforsikringen ikke forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at sikrede ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Det er vores opfattelse, at forholdet er korrekt beskrevet på tidspunktet for tilstandsrapportens udarbejdelse, og at det er uden betydning, om der er tale om en følgeskade, af en dækningsberettiget skade på inddækningen. Uanset det er en følgeskade, har vores kunder været vidende om forholdet inden overtagelsen, fordi det er nævnt i tilstandsrapporten.

Det er på denne baggrund, at vi desværre ikke kan tilbyde dækning for udskiftning af vindskeder."

Om forholdet vedrørende de ujævne tagsten har selskabet i indlæg af 24/4 2007 efter genbesigtigelse af forholdet den 17/4 2007 anført:

"A.B. skriver i sit brev, at han har konstateret vandindtrængning ved de løftede tagsten. Da vi ikke ud fra medsendte fotos fra vores kunde har kunnet konstateret om dette er korrekt, har vi som nævnt genbesigtiget forholdet vedrørende de to ujævne områder på taget. Formålet med besigtigelsen var at fastlægge årsagen til ujævnheder, og at konstatere om ujævnhed er årsag til vandindtrængen, og om der er sket skader på grund af ujævnheder.

Hvad har skadekonsulenten konstateret
Skadekonsulent J.T.T. oplyser, at der er tale om et område på ca. 2 x 2,5 meter på tagfladen mod vest, nord for karnappen som er placeret midt på tagfladen. Det andet område er placeret på tagfladen ud for garderoberum i sydlige ende af huset. Ujævnhed ved badeværelset er ifølge skadekonsulenten klart større end området ud for garderoberum.

Ujævnhed mod vest
Området er ved siden af Velux-vinduet i badeværelset på 1. sal og under en nyopsat udluftningshætte fra aftrækket i badeværelset på 1. sal.

Skadekonsulenten oplyser, at der ved besigtigelse fra Velux-vinduet var mindre skader i overstrygningen. Dette forhold er nævnt i tilstandsrapporten under pkt. 8.1. De steder hvor der er lagt overstrygning ligger denne pænt uden revner. Det synlige materiale som ses at stikke ud under tagsten er ifølge skadekonsulenten ikke isolering men mørtel, som ikke er rettet pænt til. Der er således ikke tale om isolering, som er presset ud.

Undersiden af taget, hvor ujævnheden er placeret kunne delvist besigtiges fra skunk- og loftrummet. Ved den skrå væg mellem skunk- og loftrummet var det muligt at få en hånd ind mellem tagsten og væggen nede fra skunkrummet.

Ved stikprøvekontrol kunne der ikke konstateres afstand mellem lægter og tagsten, og tagstenene ligger derfor rigtigt mod tagkonstruktionen. Der er således ikke tale om at tagsten er løftet. Skadekonsulenten har ikke konstateret tegn på fugt eller uhensigtsmæssig belastning på tagstenene (se foto 4).

Skadekonsulenten oplyser, at årsagen til ujævnhed ved badeværelset skyldes almindelige sætninger i tagkonstruktionen. Endevæggen som kan ses på foto 3 går formentligt ud mod tagkonstruktionen. Herved laver endevæggen en mellemunderstøtning, som gør at taget ikke kan sætte sig lige så meget her som de øvrige steder. Dette er ifølge skadekonsulenten ikke ualmindeligt sammenlignet med tilsvarende bygninger af samme alder og konstruktion, og der er ikke tale om en konstruktionsfejl.

Skadekonsulenten har ved sin besigtigelse ikke konstateret tegn på fugt eller anden skade på grund af ujævnhed ved badeværelset. Da der ikke er konstateret nogen tegn på fugt, er der heller ikke nærliggende risiko for skade, jf. vilkårenes pkt. 4B.

Bule ved garderoberum
Skadekonsulenten oplyser, at ujævnhed på tagfladen ud for garderoberum i sydlige ende af huset ikke er anderledes end på det øvrige tag. Det er skadekonsulentens vurdering at taget fremstår, som man kan forvente af et tag af denne alder.

Der er ikke konstateret nogen skade som følge af ujævnheden.

Vandlindtrængning konstateret af vores kunde
A.B. har i hans brev til os fra d. 12. januar 2007 oplyst, 'at I forbindelse med den nuværende storm- og regnperiode har skadevirkningen af de udpressede sten vist sig, idet regnen presses ind under tagstenene og siver langs bjælken ned på loftet, hvorfra det drypper ned fra loftet i stuen/løber ned af væggen'.

Vores kunde har i samme forbindelse indsendt fotos til dokumentation for, at der trænger vand ind, hvor tagsten er ujævne.

J.T.T. har ved sin besigtigelse konstateret at det område, hvor vores kunde har konstateret vandindtrængning er placeret ved hjørnet af karnappen ca. 4 meter fra området med bulen ved badeværelset. Områderne er placeret på hver sin side af Velux-vinduet, og det er ifølge skadekonsulenten, ud fra denne placering, ikke sandsynligt at vandindtrængningen er sket der, hvor tagsten ligger ujævnt.

Ved besigtigelsen er der ikke konstateret tegn på fugt, hvor dette tidligere er konstateret af vores kunde i skunken ved væggen mod karnap og væg ind mod badeværelse. Dette kan ifølge skadekonsulenten skyldes, at det ikke har regnet i en længere periode eller, at indtrængning er sket i tilfælde af meget kraftigt regnvejr, hvorved vandet har fundet vej ind

gennem nogle revner. Som redegjort for i vores brev til Ankenævnet fra d. 28. februar 2007, er det vores opfattelse, at vores kunde på baggrund af oplysninger i tilstandsrapporten er oplyst om, at taget ikke er tæt mod fygesne og slagregn.

Som det fremgår af vores kundes brev fra d. 12. januar 2007, er det netop i forbindelse med storm- og regnperiode, at det er konstateret, at der trænger vand ind på loftet. Da skadeårsagen i form af nedfalden og revnet under- og overstrygning er nævnt i tilstandsrapporten, kan vi desværre ikke tilbyde dækning for tilretning af tagsten, jf. vilkårenes pkt. 5A.

På denne baggrund må vi fastholde vores tidligere afgørelse, og kan desværre ikke tilbyde dækning for udbedring af ujævnheder på tagfladen.

Fugtskade på badeværelse
A.B. har i sit brev til os fra d. 12. januar 2007 oplyst, at utæthed har resulteret i algedannelse i indbygget hylde på badeværelset. J.T.T. oplyser, at forholdet skyldes kuldebroer og dårlig ventilering i dette hjørne.

Forholdet går ikke ud over hvad man kan forvente og der er ikke tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. vilkårenes pkt. 6B."

Nævnet har fået forelagt den i sagen vedlagte fotorapport af 17/4 2007 udarbejdet af selskabet taksator.

Klageren har efter sagens indbringelse for nævnet ved skrivelse af 14/8 2007 søgt selskabet om en forligsmæssig ordning, hvilket selskabet ved skrivelse af 4/9 2007 har afslået.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4 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.

B Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved bygningsskade 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 vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
...

5 Hvilke skader dækkes ikke

A Forhold, der 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 sikrede ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Ad. vindskederne

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren inden overtagelsen var informeret om, at der var begyndende nedbrydning i vindskederne. Selv om dette forhold må anses for at være korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, finder nævnet, at klageren ikke har grund til at forvente en fuldstændig nedbrydning året efter overtagelsen. Nævnet finder derfor, at selskabet skal betale 1/3 af udgifterne til udskiftning af vindskederne.

Ad. de ujævne tagsten

Det påhviler forsikringstageren at godtgøre, at der foreligger en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet må ved sin afgørelse lægge til grund, at der ikke er konstateret vandindtrængning eller tegn på fugt, hvor tagstenene ligger ujævnt, men at vandindtrængningen på loftet må skyldes nedfalden og revnet under- og overstrygning, som nævnt i tilstandsrapporten. Herefter finder nævnet det ikke godtgjort, at der foreligger en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Topdanmark Forsikring A/S, skal dække 1/3 af udgifterne til udskiftning af vindskederne.

Klagen i øvrigt kan ikke tages til følge.

J. Hermann