797/08

Den 2. juni 2008 blev i sag nr. 72.654:

xxxxxx xxxxxxx xxxxx
xxxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx xx

mod

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

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af dække skader på ejendommens tag. Klagen omfatter tillige afskallende facademaling. Nævnet vil dog ikke tage stilling til dette punkt, da forholdet ikke har været anmeldt til selskabet forinden sagens indbringelse for nævnet.

Selskabet har afvist dækning af skaderne på taget med henvisning til, at skaderne er opstået i klagerens ejertid.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom blev opført i 1976 med en tilbygning fra 1895. Klagerne erhvervede ejendommen pr. 1/2 2004 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 27/5 2003: Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
A	***Beboelse***			
…				
A	***8.0 Tagkonstruktion***			
	8.1 Tagbelægning/rygning	*K2*		*Stedvis løs/udfalden rygningskit.*
	8.5 Udv. træværk v. tag	*K2*		*Mørnelse/sprækkedannelse i vindskede mod syd.*

			Utilstrækkelig afdækning mellem tagsten og vindskede mod syd medfører råd/mørnelse i taglægteender. *Udragende remender for gavludhæng er tilbageskåret for råd (do ikke vurderet bærende).*
	8.9 Vindafstivning	*K3*	*Vindafstivning af tagkonstruktionen vurderes utilstrækkelig - der er ikke gennemgående skrålægter eller vindtrækbånd.*

...

B ***Beboelse - tilbygning***

…

A	***8.0 Tagkonstruktion***		
	8.1 Tagbelægning/rygning	*K2*	*Stedvis løs/udfalden rygningskit.*
		K3	*En tagsten nederst mod nordvest ses revnet.*
	8.5 Udv. træværk v. tag	*K2*	*Mørnelse i vindskede mod syd.* *Udragende remender er uhensigtsmæssigt tilbageskåret for råd i plan med vindskeder, men ikke afdækket/beskyttet.*

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...		**Ja**	**Nej**	**?**
8.	**Tage**			
…				
8.1	Har taget været utæt? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐"

Klagerne anførte i skrivelse af 22/11 2006 til selskabet:

"Taget utæt flere steder.
Flere sten knækket - revnet.
Fugen slipper stenene.
Det regner ind i køkkenet.
Tagsten ligger ikke korrekt/rigtigt.
Taget bliver vådt på indersiden når det regner."

P.C. fra A. Tagteknik ApS anførte i skrivelse af 16/1 2007 til klageren:

"... som aftalt har vi gennemgået dit tag for defekter, og efter hvad vi kan se, skyldes det, at taget er utæt, bade dårlig oplægning inden man har understrøget med bitumenbaseret fugemasse, samt ved efterreparation, at man ikke har sørget for at stenene blev lagt ordentligt og blev fuget med understrygning igen.
Der er også mange steder på taget hvor tagstenene er blevet 'løftet' og understrygningen dermed har sluppet, det kunne se ud til at det er en tidligere stormskade.
Man kan se de mange utætheder som skjolder på isoleringen og de er jævnt fordelt over hele tagrummet.
Udenfor har vi bemærket følgende:
Vindskedebrædder er blevet klinket sammen af flere stykker træ.
I sydgavl er dækbrædder for smalle og giver derfor ikke beskyttelse mod regn og udtørring.
Remender er tilbage skaret uhensigtsmæssigt og ikke afdækket.
Udhæng vil begynde at synke pga. vægten fra tagsten.

Skotrender er ikke skåret rent, og kan derfor ikke afvande taget hensigtsmæssigt.
Tagstenene bærer præg af en stormskade.
Der mangler rygningskit.
Udluftningshætter sidder dårligt og er utætte."

Klageren anførte i efterfølgende skrivelse modtaget af selskabet den 30/4 2007:

"Vi har haft vores eget forsikringsselskabet Fyn ude, en mand ved navnet G.S.S. som er skade- og bygningskonsulent, efter hans vurdering var det uden tvivl jer der skulle stå for dækningen.
Vi har i mellemtiden haft en tagtekniker ude og vurdere taget, da vores forsikringsselskab vurderede at det var bedst.
Sagen er nu lukket i vores eget forsikringsselskab.
Vi sender hermed tagmandens vurdering til dig."

Selskabet anførte i skrivelse af 22/5 2007 til klageren:

"Med hensyn til det forsikringsmæssige kan følgende oplyses.

Den fremsendte rapport fra A. Tagteknik, beskriver blandt andet følgende,
Citat:
Der er også mange steder på taget hvor tagstenene er blevet 'løftet' og understrygningen dermed har sluppet, ***det kunne se ud til at der er en tidligere stormskade. Tagstenene bærer præg af en stormskade***.
Citat slut.

Jeg står derfor uforstående over for den afgørelse Forsikringsselskabet Fyn har truffet, jeres egen tekniker beskriver jo netop, at jeres tag bærer præg efter tidligere stormskade.

Jeg må meddele, at vi fra Alm. Brand er af den opfattelse, at det ikke er sandsynliggjort, at disse skader var til stede ved jeres overtagelse af ejendommen, den bygningssagkyndige ville havde set og beskrevet et sådan omfang."

Klagernes advokat har ved skrivelse af 9/10 2007 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal dække udbedringen af de anmeldte skader på ejendommens tag. Klagernes advokat har til støtte herfor anført:

"2. I 2006 konstaterede A.K.S., at taget var utæt.
3. Forholdet blev anmeldt til Alm. Brand, som havde ejerskifteforsikring på ejendommen og til Forsikringsselskabet Fyn A/S, som havde villaforsikringen. Alm. Brand afviste at dække skaden med henvisning til, at skaden ikke var til stede på overtagelsestidspunktet. Forsikringsselskabet Fyn A/S afviste at dække skaden, fordi den ikke kan henføres til en stormskade.
4. Efter A.K.S.s vurdering, er der enten tale om en skade, der var til stede på overtagelsestidspunktet eller en skade, der er opstået senere p.g.a. stormskade.
5. A.K.S. har endvidere konstateret, at facademalingen afskaller. Da der ikke er malerbehandlet efter overtagelsen vil skaden også være omfattet af ejerskifteforsikringens dækning.
6. A.K.S. har søgt om retshjælpsdækning til syn og skøn inden retssag hos Forsikringsselskabet Fyn A/S som henviser til at indbringe sagen for Ankenævnet til Forsikring."

Selskabet har ved skrivelse af 13/11 2007 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"**Tilstandsrapport**
I henhold til den udarbejde tilstandsrapport for ejendomme ... har den bygningssagkyndige registreret følgende om tagkonstruktionen på henholdsvis *side 7 af 17* (bygning A - beboelse) *side 8 af 17* (bygning B - tilbygning):
...
Herudover har den bygningssagkyndige anført på *side 6 af 17*, at tagrum i bygning B - tilbygning ikke er tilgængeligt på grund af ingen gangbro/snævre adgangsforhold.

Den bygningssagkyndiges undersøgelse af bygningen herunder tagkonstruktionen som helhed findes derfor at have været omhyggelig og i overensstemmelse med den på udførelsestidspunktet gældende bekendtgørelse om huseftersynsordningen. Her fremgår det bl.a. af *Kapitel 5, Bygningsgennemgang, § 10*:

> Bygningsgennemgangen skal foretages med professionel omhu og med brug af den indsigt og erfaring, som kan forventes af bygningssagkyndige.

Sammenfattende skal vi argumentere for, at den bygningssagkyndige også ville have fundet dette forhold, som forsikringstageren har anmeldt mere end 2 1/2 år efter overtagelsen og mere end 3 1/2 år efter tilstandsrapportens udarbejdelse.

Vores skadekonsulent bemærker i øvrigt, at han ved sin besigtigelse ikke fandt indikationer på, at forsikringstageren har taget de alvorlige og kritiske karakterer om tagkonstruktionen til efterretning. Skadekonsulenten fandt således ikke tegn på, at rygningen var eftergået for løs og udfalden rygningskit, ligesom der ikke sås udført den fornødne vindafstivning.

I den forbindelse skal vi henvise til *bilag ..., afsnit 2*. *Ejerskifteforsikring, punkt 10*. *Undtagelser fra dækningen, 8. pind, hvor det fremgår, ejerskifteforsikringen undtager*

> følgeskader, der er forårsaget af forhold, som køberen på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten burde have udbedret, hvis følgeskaden i så fald ikke var opstået.

Udtalelse fra A. Tagteknik ApS
Forsikringstageren har ladet taget gennemgå af et tagfirma, som har udtalt sig om tagets tilstand og årsagen til de anmeldte forhold, ...

Tagfirmaet nævner bl.a. ..., at tagstenene er blevet løftet flere steder, og at de generelt bærer præg af at have skader efter storm. Dette er i overensstemmelse med vores skadekonsulents vurdering.

Forhold dækket af ejerskifteforsikringen
I henhold til *bilag ..., afsnit 2. Ejerskifteforsikring, punkt 9*. *Hvilke forhold er dækket, stk. 9.2.* dækker forsikringen skader/skaderisici, som var til stede, da køberen overtog ejendommen, og som konstateres i forsikringstiden.

Der er ingen tvivl om, at skaden er konstateret i forsikringstiden. Derimod har forsikringstageren ikke godtgjort, at forholdet var til stede ved hans overtagelse af ejendommen. Henset til vores ovenstående redegørelse om tilstandsrapporten er det vores klare overbevisning, at stormskaden på taget er indtrådt efter forsikringstagerens overtagelse af ejendommen. Det er således oplagt, at den bygningssagkyndige ville have observeret forholdet ved sin byg-

ningsundersøgelse, når han har registreret og knyttet bemærkninger til flere andre forhold ved tagkonstruktionen."

Klagernes advokat anførte herefter i skrivelse af 5/12 2007 til nævnet:

"På side 2 anfører Alm. Brand, at der ikke er foretaget vindafstivning, og at følgeskader er undtaget for dækning.

Det er min opfattelse, at utætheder skyldes dårlig oplægning og mangelfulde efterreparationer uden ny fugning, og fugeslip på grund af storm.

Manglende vindafstivning er ikke årsag til det tætte tag.

Min klient har ikke foretaget reparation af tag og har ikke bemærket stormskader."

Selskabet anførte som følge heraf i skrivelse af 13/12 2007 til nævnet:

"**Utilstrækkelig vindafstivning**
I vores svar på klagen har vi gengivet, hvad den bygningssagkyndige har anført i tilstandsrapporten for ejendommen. Om tagkonstruktionen for *bygning A* har han bl.a. registreret, at han vurderer vindafstivning af tagkonstruktionen til at være utilstrækkelig - et forhold, som ikke alene vil medfører skade på tagkonstruktionen inden for overskuelig tid, men også på andre bygningsdele.

Vi har ikke afvist det anmeldte forhold ved tagbelægningen med den begrundelse, at det er nævnt i tilstandsrapporten, men vi har ikke udelukket, at det kunne være tilfældet. Det vil imidlertid kræve en nærmere undersøgelse af konstruktionen, og det har vi ikke fundet anledning til på nuværende tidspunkt. Vi har derimod vurderet, at forsikringstageren ikke har sandsynliggjort, at forholdet var til stede på tidspunktet for hans overtagelse af ejendommen. Vi mener heller ikke, at forsikringstageren har godtgjort, at risikoen for skade var til stede på daværende tidspunkt.

Dårlig oplægning og mangelfuld efterreparationer
Bygningen er opført i 1976, hvorfor det må antages, at tagbelægningen er af samme alder. At tagstenene skulle være lagt dårligt op, men først afstedkomme utætheder og indtrængen af nedbør efter ca. 30 år forekommer usandsynligt. Hvorvidt der har været skader på tagbelægningen siden den blev lagt, kan der kun gisnes om, men det er da ikke usandsynligt, når tagkonstruktionen ikke er udført med tilstrækkelig vindafstivning.

Ved henvendelse til Fynbo-Sikring, hvor tidligere ejer har været forsikret i en toårig periode, har vi fået oplyst, at der ikke har været anmeldt stormskader i den periode. Herudover skal vi påpege, at den tidligere ejer har svaret *Nej* til, om taget har været utæt i de 8 år, som han har ejet ejendommen (bilag ..., spørgsmål 8.1, side 13 af 17, Sælgers oplysninger om ejendommen, i tilstandsrapporten under sælgers oplysninger om ejendommen).

Konklusion
Alt i alt skal vi konkludere, at forsikringstageren ikke har godtgjort, at tagbelægningen generelt er lagt dårligt, eller at der er udført nogle mindre holdbare reparationer gennem tiden."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**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/skadesrisici, 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:
...
- følgeskader, der er forårsaget af forhold, som køberen på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten burde have udbedret, hvis følgeskaden i så fald ikke var opstået."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder det efter sin gennemgang af sagen ikke godtgjort, at bygningen på overtagelsestidspunktet den 1/2 2004 havde en dækningsberettigende skade.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand