814/09

Den 2. marts 2009 blev i sag nr. 74.152:

xxxxx xxxxxxxxxxxx xx xxxxx xxxx

xxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx x

mod

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

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S, klager over, at selskabet har afvist at dække udgiften til udskiftning af den forsikrede ejendoms skifertag.

Selskabet har tidligere dækket en række reparationer på ejendommens tag, men har afvist at yde forsikringsdækning til udskiftning af hele taget under henvisning til, at der ikke foreligger en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1973, og at klageren overtog ejendommen den 1/3 2005 bl.a. på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 28/5 2004.

Samme år som klagerne overtog ejendommen anmeldte klagerne, at taget var utæt. I spørgebrev fremsendt af selskabet har klagerne den 12/10 2005 beskrevet forholdene således:

> "1) Taget er utæt. Ca. midtfor på sydsiden. Dette ses tydeligt ved at der løber vand langs en lægt og derfra drypper det ned.

2) En af taghætterne er utæt. Her løber vandet ned langs lægt og emhætteslange og siver ned under isoleringen, og er trængt igennem vores nye loft i køkkenet 2 steder.

Vi har opdaget at forrige ejer har forsøgt at tætte taget flere steder.
Dette er ikke nævnt – hverken af ejer eller i tilstandsrapporten."

Om taget er i tilstandsrapporten anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
...				
A	**8.0 Tagkonstruktion**			
	8.3 Skotrender/inddækninger	K1		Tegn på lejlighedsvis fugt i skotrendeunderlag; ingen målbar fugt ved syn.
	8.8 Spær og lægter	K1	2	På nord- og østlige tagflader udfældninger og spor af lejlighedsvis opfugtning af lægter og spær; ingen fugt ved syn.
	8.11 Ventilation	K3	3	Underbeklædning på udhæng er tæt opsatte rustikbrædder med manglende spalte for tagrumsudluftning."

Af tilstandsrapporten fremgår endvidere at taghældningen er mellem 15-35 grader.

En taksator fra selskabet besigtigede den 18/10 2005 ejendommen og har i aftaleseddel underskrevet af begge parter noteret:

"Forhold vedrørende tag.
Begyndende utæt taghætte mod Nord.
I tagrum ses vandindsivning under nedbør og blæst hvor der tidligere er forsøgt tætnet flere steder. Ca. 5 steder.
Taget er utæt mod syd øverst ved rygning.
Da det ikke ses nævnt i tilstandsrapporten dækker forsikringen
Udbedringsoverslag

Arbejde	24 timer	9.600
Materialer skitse, taghætte		2.400
I alt med moms		12.000

Tal evt. med håndværker
Selvrisiko som fragår kr. 5.000,-"

Selskabet blev i september 2007 telefonisk kontaktet af klagernes blikkenslager, som oplyste, at der efterfølgende havde været yderligere reparationsarbejde på skifertaget.

Selskabet har i skrivelse af 17/9 2007 meddelt klagerne, at uanset det er almindeligt kendt, at skifertag med tiden bliver utætte, har selskabet accepteret at genåbne sagen og dække det senest foretagne over ejerskifteforsikringen.

Klagerne har ved skrivelse af 17/6 2008 indbragt sagen for nævnet med påstand om dækning af udgifterne til udskiftning af hele taget.

Selskabet har i svarskrivelse af 18/7 2008 til nævnet anført:

"**Sammenfattende konklusion**
På baggrund af vores seneste gennemgang af sagen skal vi med henvisning til ovenstående og vores øvrige korrespondance med forsikringstagerne fastholde, at forsikringstagerne ikke har godtgjort, at tagelægningen på tidspunktet for deres overtagelse havde andre skader end dem, som vi i første omgang har anerkendt og udbedret, se skade-aftaleseddel (bilag …).

Forsikringstagerne har heller ikke dokumenteret, at tilstanden på tagbelægningen generelt var ringere, end hvad der kan forventes af andre tilsvarende intakte tagbelægninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand med undtagelse af de utætheder, som blev anmeldt umiddelbart efter forsikringstagernes overtagelse. Dermed synes der ikke at være belæg for at konkludere, at tagbelægningens generelle tilstand i sig selv var udtryk for en skade i ejerskifteforsikringens forstand, da forsikringstagerne overtog ejendommen tilbage i februar 2005.

For så vidt angår tagbelægningens levetid, skal vi henvise til uddrag af publikationen *Levetidstabeller* udgivet af Forsikring & Pension (bilag …).

Det fremgår af *publikationen Levetidstabeller* (bilag …), at den vejledende levetid for en tagbelægning af eternitskifer, hvor taghældningen er mindre end 35 grader, skal aflæses i kolonnen for mangelfuld vedligehold/udsat miljø. Årsagen skal findes i, at tagbelægninger med en taghældning på mindre end 35 grader erfaringsmæssigt får problemer med utætte samlinger med deraf kort levetid i forhold til tage med en større taghældning. Den vejledende levetid er således kun ca. 25 år.

I samme publikation er der på side 6 givet et par eksempler på anvendelse af bygningsdelstabel. Eksempel 2 omhandler netop en tagbelægning af eternitskifer, hvor der på baggrund af en konkret vurdering er skelet til kolonnen for mangelfuld vedligehold/udsat miljø.

Den aktuelle tagbelægning vurderes at være fra bygningens opførelse, som jævnfør *tilstandsrapporten for ejendommen* (bilag …), *side 5 af 16, Bygningsbeskrivelse,* har fundet sted i 1973. Det fremgår ligeledes af *bilag …, Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring,* at tagkonstruktionens taghældning er mellem 15 - 35 grader. Der er således tale om en tagbelægning, som har gjort det ud for en del af klimaskærmen i ca. 32 år, da forsikringstagerne anmelder de første utætheder, hvilket er ca. 7 år længere end den vejledende/forventelige levetid.

Skadekonsulentens samlede vurdering af tagbelægningens tilstand herunder den fremskredne alder sammenholdt med den forventelige levetid berettiger til at henvise til og gøre undtagelserne om sædvanligt slid og udløb af materialers sædvanlige levetid gældende.

Alt i alt skal vi fastholde, at forsikringstagerne ikke findes at have godtgjort, at tagbelægningen på overtagelsestidspunktet var behæftet med andre dækningsberettigende forhold end de allerede anerkendte. Tagbelægningen adskiller sig heller ikke nævneværdigt fra andre tilsvarende intakte tagbelægninger med eternitskifer på en taghældning mellem 15 - 35 med en forholdsvis høj alder set i relation til den forventelige levetid.

Endelig skal vi konkludere, at tagbelægningen i perioder må anses for at have været tæt, hvorfor der er tale om utætheder, som er opstået efter overtagelsen, og som har karakter af almindelig vedligeholdelse.

Med henvisning til ovenstående skal vi meddele, at forsikringstagernes klage til Ankenævnet for Forsikring ikke har ændret ved vores hidtidige vurdering af sagen, hvilket vil sige, at vi fastholder, at ejerskifteforsikringen har ydet erstatning for de dækningsberettigende skader på taget, og at hel eller delvis erstatning for taget ikke kan komme i betragtning."

Selskabets skrivelse har givet klagerne anledning til følgende kommentarer i skrivelse af 30/8 2008:

"Det første punkt vi er helt uenige og uforstående overfor er hvor Alm. Brand skriver at det drejer sig om *'nye utætheder, som ikke var til stedet ved købers overtagelse af ejendommen, men derimod udtryk for almindelig slid og ælde'.* Til dette punkt må vi henlede til at man kontakter blikkenslagerfirmaet S. og S. som har foretaget alle reparationer af taget. Det er således det samme sted på tagryggen som fra dag 1. Der er derfor IKKE tale om nye utætheder - kun at de ved reparation måske har flyttet sig en stenbredde længere ned - men dette så absolut samme sted og endda sandsynligvis grundet reparationen.

Et andet punkt er i sagens opstart - det er helt korrekt at vi ringer mens vi får skiftet vores køkken til Alm. Brand og fortæller at der siver en del vand ned i køkken og andre steder. Her får vi besked om at der er temmelig meget arbejdspres i øjeblikket, men at vi naturligvis er velkomne til at sende alt ind til dem med en udfyldt skadesanmeldelse. Det gør vi imidlertid ikke med det samme, da vi bliver gjort opmærksom på af vores håndværker (som sætter nyt køkken op for os) at der er flere steder hvor taget er forsøgt tætnet af sælger. Dette er ingen steder er nævnt i den udarbejdede tilstandsrapport og vi vælger derfor at henvende os til selskabet som har udarbejdet tilstandsrapporten (brevet er vedlagt som bilag). Vi får ret hurtigt en mand ud fra selskabet som kigger på sagen, og som klart giver os mundtligt ret i at taget er forsøgt tætnet og måler spær og lægter til at have alt for høj fugtighed til at kunne skyldes mangel på udluftning. Vi får en skriftlig redegørelse fra selskabet 2 måneder senere, hvori man fastholder at tilstandsrapporten var ok og at alt skyldes mangel på udluftning. Vi er på det tidspunkt kommet helt hen til juni 2005 og taget og loftet er tørt og fint. Problemet med tagets utætheder dukker op igen i efteråret 2005 - hvorfor vi atter henvender os til Alm. Brand med de udfyldte skadesanmeldelser og en forklaring på hvordan forløbet har været. De kommer som tidligere skrevet ud og accepterer at dække udbedring af skaderne. Det er således IKKE fordi vi ikke havde problemet i den mellemliggende periode eller fordi vi ikke anså det for værende alvorligt nok. Det er ganske enkelt fordi vi forsøgte at få hjælp andetsteds først og ventede til der var vand på loftet igen. Vi anså det for værende svært at overbevise folk om at taget var utæt midt på sommeren, mens taget og loftet var knastørt.

Præcis på samme måde kan vi forklare hvorfor der går så lang tid inden vi igen henvender os. Som det bør fremgå af blikkenslagerfirmaet S. og S., har der været løbende reparationer af taget (samme sted hele tiden) i løbet af 2006 og foråret 2007. Vi har ikke haft kontakt til Alm. Brand eftersom vi vidste at de stadig dækkede for regningerne fra blikkenslageren og vi ringede derfor direkte til blikkenslageren hver gang vi kunne konstatere at taget endnu ikke var tætnet. Hvilket skete gentagne gange - husker ikke præcis hvor ofte, men mindst 6 gange. Alle gange kom han kort efter og efterreparerede taget.

Vi sidder altså tilbage i dag, med et tag som er utæt præcis samme sted som det var da vi overtog det. Hvis Alm. Brand havde vurderet at denne skade er grundet ælde og slidtage som de henholder til nu, ville vi måske kunne have kontaktet sælger og fået nedslag i salgsprisen. Vi køber et hus i god tro, ved naturligvis godt at et skifertag ikke holder evigt og at det på købstidspunktet er 32 år gammelt. Men eftersom tilstandsrapporten kun henviser til mangel på lufthuller i udhænget, er vi jo ikke forberedt på den regning som ligger og venter blot indenfor de første år vi har huset.

Hvorvidt vi skal kunne dokumentere om tilstanden af huset tag generelt var ringere end hvad man kan forventer, har vi ikke en jordisk chance for. Vi er ikke forsikringsuddannede og aner ikke hvordan man bedst gebærder sig i denne branche. Dog ved vi at vi får god behandling i begyndelsen og at der bliver taget hånd om problemerne - både i opstarten og i anden omgang hvor man fra Alm. Brand ønsker at afslutte sagen da de ikke har hørt noget længe. Vi kontakter dem og forklarer at der stadig er løbende reparationer i gang præcis samme sted som før og beder dem igen om at besigtige skaden. Her får vi igen en god behandling og får papir på at man naturligvis vil gøre arbejdet færdigt. Det er denne gode behandling som står i kontrast med den nuværende afvisning fra Alm. Brands side."

Selskabet er til klagernes skrivelse fremkommet med følgende bemærkninger i skrivelse af 7/10 2008:

"**Ad. Andet afsnit**
I henhold til *forsikringstagernes skriftlige redegørelse* (bilag …) er taget utæt midtfor på sydsiden og ved taghætte.

Disse skader er anerkendt dækningsberettigende *jævnfør vores skade-aftaleseddel* (bilag …) og udbedret *jævnfør bilag … og ...*

Øvrige utætheder er således opstået efter forsikringstagernes overtagelse af ejendommen. At disse skulle være en følge af de udførte reparationer, er der ikke belæg for at konkludere.

Som vores skadekonsulent også skriver til forsikringstagerne i *bilag …,* er det almindeligt kendt, at skifertage med tiden bliver utætte. Dette har vi også redegjort for i vores svar på klagen til ankenævnet.

Den aktuelle tagbelægning er oplagt i 1973 svarende til en alder på 32 år i 2005, hvor forsikringstagerne overtog ejendommen. Det vil med andre ord sige, at den på daværende tidspunkt allerede havde en alder, som langt oversteg den forventelige levetid. Det kan således ikke undgås, at kravene og intervallerne for den nødvendige vedligeholdelse øges betragtelig i forhold til en nyere tagbelægning.

Ad. Tredje afsnit

Året 2005 lagde ud med kraftig blæst med deraf stormskader til følge. Der er imidlertid ikke noget, som tyder på, at vores taksatorer og skadekonsulenter var så hårdt belastede, at andre skader blev nedprioriteret.

Af vores skadesystem kan vi da også udlede, at skadebehandleren, som tog imod forsikringstagernes telefoniske anmeldelse, allerede den 21. februar 2005 - 3 dage efter - gjorde skadekonsulenten bekendt med, at der var en ny sag på vej. Skadekonsulentens henvendelse til forsikringstagerne om aftale om et passende tidspunkt for en besigtigelse har således blot afventet forsikringstagernes uddybende redegørelse samt kopi af diverse dokumenter.

Redegørelse og dokumenter har skadekonsulenten imidlertid måtte vente ganske længe på, hvilket forsikringstagerne begrunder i deres henvendelse til den bygningssagkyndige, som har udarbejdet tilstandsrapporten for ejendommen.

Vi er ikke tidligere gjort bekendt med, at sagen også har været anmeldt over for den bygningssagkyndiges ansvarsforsikring, herunder at den er blevet afvist med henvisning til, at tilstandsrapporten er vurderet til at have været i overensstemmelse med de faktiske forhold på tidspunktet for huseftersynets gennemførelse.

Ad. Fjerde afsnit
Vores skadekonsulent oplyser, at han kun har været i kontakt med forsikringstagerne de gange, som vi har redegjort for i vores svar på klagen til ankenævnet. Hvad angår antallet af udførte reparationer, har håndværkeren bekræftet over for vores skadekonsulent, at han har repareret flere gange på taget end antallet af de fremlagte fakturaer udviser.

Vi kan således ikke udtale os om det nøjagtige antal udførte reparationer.

Ad. Femte afsnit (øverst side 2)
Forsikringstagerne har i Alm. Brand tegnet en ejerskifteforsikring med ikrafttrædelse på det tidspunkt, hvor forsikringstagerne fik rådighed over ejendommen. På det tidspunkt må vi formode, at handlen mellem køber og sælger var endeligt afsluttet. Vi har derfor vanskeligt ved at se, hvorledes vores vurdering af et forhold kunne have fået betydning for købsprisen.

Når det gælder den bygningssagkyndiges observationer og registreringer ved huseftersynet, skal vi henvise til side 3 af 16 i tilstandsrapporten for ejendommen (bilag …). Her fremgår det bl.a. under afsnittet *'Gennemgang af huset'.*

> Huseftersynet afdækker synlige skader, som nedsætter bygningernes funktion eller værdi nævneværdigt. Desuden afdækkes tegn på skader eller andre fysiske forhold, der giver nærliggende risiko for, at der kan udvikles en egentlig skade.

Det vil med andre ord sige, at den bygningssagkyndige kun skal observere og registrere, hvor der umiddelbart er konstaterbare skader, eller forhold der giver nærliggende risiko herfor. At en bygningsdel er gammel, er i princippet ikke tilstrækkeligt til, at der skal skrives om det i tilstandsrapporten for ejendommen. Den bygningssagkyndige har således ikke pligt til at skrive om bygningsdeles forventede levetid, men skal udelukkende foretage en konkret vurdering, hvor den forventelige levetid naturligvis bør indgå. Den usagkyndige køber kan derfor ikke forvente, at tilstandsrapporten indeholder oplysninger om restlevetider.

Ad. Sjette afsnit
Som vi allerede har redegjort for i vores svar på klagen til ankenævnet, dækker ejerskifteforsikringen, når et anmeldt forhold opfylder skadedefinitionen.

Efter almindelige erstatningsretlige regler er det sikrede, som skal godtgøre, at forholdet er en skade, som kan dækkes af ejerskifteforsikringen.

Som sagen ligger oplyst, er det fortsat vores opfattelse, at vi har anerkendt og udbedret det forhold - utætheder i tagbelægningen, som forsikringstagerne har dokumenteret var til stede ved deres overtagelse af ejendommen. At der efterfølgende opstår nye tilsvarende utætheder, som er aldersbetingede, og dermed henhører under en bygnings almindelige vedligeholdelse, findes ikke at kunne føre til, at ejerskifteforsikringen fremadrettet skal dække enhver utæthed i tagbelægningen.

Konklusion
Med henvisning til ovenstående skal vi meddele, at forsikringstagernes seneste indlæg ikke giver anledning til at ændre ved vores hidtidige vurdering af forholdet. Vi skal således fastholde, at forsikringstagerne ikke har godtgjort, at de senest registrerede utætheder i tagbelægningen er udtryk for dækningsberettigende forhold med de begrundelser, som vi tidligere har redegjort for."

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:
…
- forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen.

- forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid.

…"

Nævnet udtaler:
Nævnet finder efter sin gennemgang af sagen, at taget har været utæt ved overtagelsen af ejendommen. Selskabet skal derfor betale for en reparation af de anmeldte utætheder eller 30 % af udgifterne til et nyt tag.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Alm. Brand Forsikring A/S, skal betale for udgifterne til reparation af de anmeldte utætheder eller betale 30 % af udgifterne til et nyt tag.

Marianne Højgaard Pedersen