826/09

Den 7. september 2009 blev i sag nr. 74.802:

xxxxx xxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxx

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 over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på ejendommens tag.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at det ikke er godtgjort at utætheden i taget var til stede ved klagerens overtagelse af ejendommen i oktober 2006, samt at forholdet skyldes utilstrækkelig vedligeholdelse af betonpladen med deraf følgende fugtoptagning.

Klageren har tillige anmeldt forholdet under den i samme selskab tegnede bygningsforsikring, men forholdet er her afvist, da skaden ikke kan henføres til de af forsikringen omfattede dækningsberettigende begivenheder.

Den forsikrede ejendom er opført i 1938, og der er udført tilbygning i 1973.

Det fremgår af sagen, at klageren overtog ejendommen pr. 1/10 2006 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 3/10 2005. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
8. Tagkonstruktion		
8.1 Tagbelægning/rygning	K1	Mos og alger på tagfladerne. Særlig mod nord.
	K2	Synlig rusten armering i udhæng mod øst ved betontag.
	K2	Grat- og rygningssten porøse og er begyndt at afskalle. Særlig ved grat vendende mod sydvest.
8.5 Udvendigt træværk ved tag	K1	Stern ved kvist mod øst løs.
8.6 Tagrender/tagnedløb	K1	Rustne rendejern.
8.8 Spær og lægter	K1	Tegn på angreb af borebiller i tømmerkonstruktionen. Ud fra mængden af boremel skønnes aktiviteten at være ringe eller ingen aktivitet i træet.
8.10 Undertage/understrygning	K2	Ved en del tagsten blev der registreret manglende understrygning. Note: Risiko for slagregn og sne komme ind i tagrummet når vinden er i den rigtige retning.
8.12 Isolering	K1	Isolering af loftkonstruktionen opfylder ikke nutidens krav til isolering.
8.14 Gangbro	K1	Manglende gangbro."

I tillæg til tilstandsrapporten er desuden anført:

"	**Under Middel**
8. Tagkonstruktion/-belægning/Skorsten	X

"

I skadeanmeldelsen af 9/6 2008 til selskabet anførte klageren:

"**Ejerskifteforsikring - detaljeret beskrivelse**
d. 4.6.08 opdager vi, at der drypper vand gennem træloftet i stuen, det er over flere brædder samt et langt stykke, vi opdager ligeledes at der er løbet vand under tapetet på væggen, der adskiller 2 stuer. Det fortsætter med at dryppe fra loftet efterfølgende dage.
Det har i den forbindelse ødelagt gulvtæppe samt sofabord, til trods for afdækning.

d. 10.6.08 ser vi om morgenen, at det drypper flere steder i stuen (samme stueloft) og har herved ligeledes ødelagt gulvtæppet her, da det åbenbart har dryppet hele natten.

Skønsmanden kunne ikke umiddelbart se hvor vandet kom fra."

Som følge af anmeldelsen besigtigede selskabets skadekonsulent ejendommen den 20/6 2008. Ved skrivelse af 23/6 2008 meddelte selskabet klageren afslag på dækning med følgende begrundelse:

> "Skaden er anmeldt mere end 1½ år efter overtagelse af ejendom og mere end 2½ år efter udarbejdelse af tilstandsrapport.
>
> Der har i tidsrum fra overtagelse af ejendom været perioder, hvor der har været megen nedbør i S. og såfremt der havde været utætheder i betontag ved overtagelse af ejendom, så ville skaden have været opstået tidligere.
> Skaden må således tilskrives sædvanligt slid på betontaget, som har medført en utæthed her i foråret 2008.
>
> Da det således ikke findes dokumenteret, at vandskade i stue skyldes skader/skaderisici, som var til stede da I overtog ejendommen, så er betingelserne for dækning ikke opfyldt jævnfør vilkår 5045 pkt. 9.2. og vi kan derfor ikke dække den anmeldte skade."

Klageren var utilfreds med afgørelsen og bad selskabet revurdere sagen. Selskabet foretog herefter endnu en besigtigelse af ejendommen den 29/8 2008. Selskabet har ved skrivelse af 10/9 2008 til klageren fastholdt afslaget på dækning. Af selskabets skrivelse fremgår bl.a.:

> "**Min besigtigelse**
> Ved besigtigelsen var partiel del af rustikloft i stuen nedtaget. Oppefra er konstruktionen udført som:
> - Pladsstøbt beton afsluttet øverst med tynd afretningslag
> - Træbetonplade
> - 50 x 100 mm på højkant
> - 100 mm mineraluld
> - Plastdampspærre med tapede samlinger
> - Loft af furrustik
>
> **Betonpladen**
> Betonkonstruktionen er udført i forbindelse med byggeriet, efter det oplyste i år 1973. Afretningslaget på betonfladen er brudt mange steder. Hvor det er sket, ses bevoksningen (mos) kraftigst.
> Bevoksning hæmmer udtørring, der ikke når at ske i perioder med hyppig nedbør. Den brudte overflade i kombination med en våd konstruktion giver frost mulighed for at nedbryde.
>
> Eftersom betonkonstruktionen ikke kan holde nedbør ude, er der mulighed for gennemsivning til loftet under.
>
> **Loftkonstruktionen**
> Loftkonstruktionen ses vel udført med korrekt udført dampspærre. Hvor loft partiel er nedtaget, stak jeg arm/hånd, så langt det var muligt, ind mellem træbetonens underside og isoleringens overside. Hvor isoleringen er våd, var det alene øverst. Det fortæller, at der ikke har været utæthed længere tilbage, idet isoleringen i så fald ville være 'slasket'.

Når dryp ned i stuen ikke akkurat sker under regn, hænger det formentlig sammen med termisk betingede bevægelser i materialerne, og at dampspærren formentlig kun er utæt hvor der er sket sømning af rustikloft, og derfor holder på nedbør.
Der er således ikke 'frit' løb gennem konstruktionen til stuen. Havde vandmængden været større, ville isoleringens underside mod dampspærren være vandmættet.

Konklusion: Afvisning fastholdes
Eftersom min undersøgelse viser, at taget ikke gennem længere tid har været utæt, er konklusionen, at betontaget ikke kan påvises at have været utæt ved overtagelse af ejendommen tilbage i 2006. Hvis det var tilfældet, var der kommet vand ned tidligere.
Utætheden nu skyldes betonens dårlige overflade, som mangler vedligehold.
Ud fra mine undersøgelser må jeg fastholde den afvisning som fremgår af brevet dateret 23. juni 2008 fra skadekonsulent P.K.

Andet
Ved den beskikkedes tilstandsbesigtigelse af ejendommen den 3. oktober 2005 har den beskikkede nævnt mos på tagfladerne, særlig mod nord, og givet karakteren K1. Skadekarakteren K1 beskriver mindre alvorlig skade, som ofte hører under vedligehold.
Med den alvorlige skadekarakter K2 er der nævnt: *Synlig rusten armering i udhæng mod øst ved betontag.*

I det tekniske tillæg til tilstandsrapporten (side 3 af 5) er under punkt 8. Tagkonstruktion/-belægning nævnt som værende under middel stand.
I tillægget har den beskikkede anbefalet at få indhentet tilbud på tagbelægning hvilket også må omfatte det omhandlede betontag.
Vedr. beboelsens øvrige tag, tegltaget, har den beskikkede skønnet kr. 4.500,- til udskiftning af 10 m. gratsten og kr. 16.000,- ti! tegltagets understrygning.
Af det i tilstandsrapporten og det i teknisk tillæg nævnte må konkluderes, at man burde have kendskab til snarlig vedligehold. Ud fra oplysningerne må det være forventeligt, at problemer kan opstå mere end 2½ år efter tilstandsbesigtigelsen."

Klageren indbragte herefter sagen for Ankenævnet for Forsikring med påstand om, at selskabet skal betale for udbedring af den anmeldte skade.

Selskabet har ved skrivelse af 4/11 2008 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor bl.a. anført:

"Som det fremgår af vores *brev af den 23. juni 2008* (bilag …) til forsikringstageren, har han registreret fugtskjolder på loft hidrørende fra de af forsikringstageren beskrevne vandgennemtrængninger til loft og væg i stue. Han har også været på taget (fladt tag), hvor han kunne konstatere mindre afskalninger i betonpladens overflade samt stedvis begroning i form af mos. Herudover har han ikke fundet decideret fejl eller skader på betonpladen, som kunne antages at have afstedkommet indtrængningen af nedbør.

På baggrund af de samlede oplysninger og observationer konkluderer skadekonsulenten, at forholdet ikke er dækningsberettigende. Han begrunder vurderingen med, at forholdet først er konstateret 1½ år efter forsikringstageres overtagelse af ejendommen og hele 2½ år efter huseftersynet, som ligger til grund for den udarbejdede *tilstandsrapport* (bilag …) samt til-

lægget (bilag …), og forholdet findes således ikke at have været til stede ved købers overtagelse af ejendommen.

I den forbindelse henviser skadekonsulenten til de for forsikringen gældende *betingelser* (bilag …), *afsnit 2. Ejerskifte forsikring, punkt 9. Hvilke forhold er dækket, stk. 2.* Her fremgår det, at:

> Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da køberen overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

Vores skadekonsulent har således konkluderet, at det anmeldte forhold ikke er dækket, alene fordi forsikringstageren ikke har godtgjort, at forholdet bestående i utætheder i betonpladen med deraf ophobning af nedbør i tagkonstruktionen ikke var til stede på overtagelsestidspunktet i oktober 2006.
…
Forsikringstageren er ikke tilfreds med vores vurdering, hvorfor vi tilbyder at foretage endnu en besigtigelse. Denne finder sted den 14. august 2008… Denne besigtigelse fører ikke til nogen nye oplysninger, hvorfor vi fastholder vores hidtidige vurdering.

Igen giver forsikringstageren udtryk for uenighed med vores vurdering, hvorfor vi beslutter at overdrage sagen til en anden af vores skadekonsulenter. Han besigtiger forholdet den 29. august 2008. Resultatet af hans besigtigelse samt vurdering fremgår af vores *brev af den 10. september 2008* (bilag …) til forsikringstageren.

Som det fremgår af *bilag …* kommer skadekonsulenten til det samme resultat - forholdet har ikke været til stede ved købers overtagelse af ejendommen - som hans kollega. F.eks. var isoleringen kun våd allerøverst, ligesom der ikke var tegn på ødelagt/'slasket' isolering, hvilket indikerer, at opfugtningen er af nyere dato.

Sammenfattende konkluderer skadekonsulenten, at forholdet skyldes utilstrækkelig vedligeholdelse af betonfladen med deraf følgende fugtoptagning og mosbegroning, som sluttelig fører til vandgennemtrængning til loft og væg i stue.

Herudover har skadekonsulenten henvist til den udarbejdede tilstandsrapport og tilhørende tillæg.

Tilstandsrapport og tillæg
Den bygningssagkyndige har på *side 7 af 14 i tilstandsrapport for ejendommen* (bilag …) anført:

5. Lofter/etageadskillelse		
5. Ingen Bemærkninger		
8. Tagkonstruktion		Mos og alger på tagfladerne. Særlig mod
8.1 Tagbelægning/rygning	K1	nord.
	K2	Synlig rusten armering i udhæng mod øst ved betontag.

I *tillæg til tilstandsrapport* (bilag …) har den bygningssagkyndige anført på *side 2 af 5, at* den overordnede vurdering af husets tilstand er middel, hvilket vil sige, at der må forventes nogle reparationer og en del vedligeholdelse.

Den bygningssagkyndiges isolerede vurdering af den enkelte bygningsdel er for tagkonstruktionens/-belægningens/skorstens vedkommende derimod vurderet til under middel. Dette betyder, at der må påregnes større reparations- og vedligeholdelsesarbejder.

De umiddelbart forestående arbejder ved tagkonstruktionen fremgår på *side 3 af 5 i tillægget* (bilag …). Her har den bygningssagkyndige anført, at det, for så vidt angår den registrerede skade på betontag med karakteren K2, er nødvendigt at indhente tilbud på udbedring af forholdet.

Samlet set er forsikringstageren forud for sit køb gjort opmærksom på, at bygningens tagkonstruktion herunder tagbelægning var i mindre god stand med deraf behov for større reparations- og vedligeholdelsesarbejder. Dette synes forsikringstageren ikke at have efterlevet. Der ses således ikke at være udført nogen former for vedligeholdelsesarbejder på betonpladen end ikke friholdelse for mosbegroning.

At en så væsentlig del af klimaskærmen under alle omstændigheder skal vedligeholdes, kan ikke komme som nogen overraskelse for den usagkyndige køber. Når der samtidig er gjort opmærksom på tagkonstruktionens forholdsvis ringe stand sammenlignet med andre tilsvarende bygninger af samme alder, er der lagt op til, at køberen skal være særlig opmærksom på konstruktionens behov for almindelig vedligeholdelse.

Derfor er det stadig vores opfattelse, at forsikringstageren ikke har godtgjort, at tagkonstruktionen er behæftet med fejl og skader, når der sammenlignes med tilsvarende intakte tagkonstruktioner af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Forsikringstageren har heller ikke godtgjort, at der allerede på tidspunktet for hans overtagelse af ejendommen forekom vandgennemtrængning af betonpladen med deraf risiko for fugtophobning i konstruktionen og fugtskader som de nu anmeldte.

Samtidig skal vi konstatere, at årsagen meget vel skal tilskrives utilstrækkelig vedligeholdelse af betonpladen og dermed almindelig nedslidning."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**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."

Nævnet udtaler:
Det påhviler forsikringstageren at godtgøre, at der foreligger en forsikringsbegivenhed, der er omfattet af forsikringen.

Nævnet har gennemgået sagen og finder det på det foreliggende grundlag ikke sandsynliggjort af klageren, at forholdet var til stede på overtagelsesdagen. I denne forbindelse bemærkes, at vandgennemtrængningen først har vist sig mere end halvandet år efter overtagelsen af huset.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen