847/10

Den 28. juni 2010 blev i sag nr. 76.806:

xxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxx xxx
xxxxxxxxxxxx xxxxxx
xxxx xxxxxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet home Køberforsikring i Topdanmark Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt tagskade og følgerne heraf.

Selskabet har afvist forsikringsdækning bl.a. under henvisning til, at forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, ligesom selskabet for så vist angår rådskaderne bl.a. har henvist til, at det ikke er godtgjort, at disse var til stede ved klagerens overtagelse af ejendommen.

Ejendommen, der er opført i 1987, blev overtaget af klageren den 1/11 2006 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 30/12 2005.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
…			
	8. Tagkonstruktion		
…			
	8.1 Tagbelægning/rygning	UN	Tagflader er ikke besigtiget og vurderet, fordi de er dækket med sne. Note: Ønskes tag og tagflade besigtiget når

		sneen er væk, kan kontoret kontaktes for udarbejdelse af en allonge.
8.5 Udvendigt træværk ved tag	K2	Der er trænedbrydning i enkelte sternhjørner mod syd samt dele af gavlbeklædning mod syd.
8.6 Tagrender/tagnedløb	K1	Rendejern er rustangrebne.
8.10 Undertage/understrygning	K3	Der er defekter i undertag mod øst og syd samt mindre hul over loftlem. Note: Det anbefales at få undertag repareret for at forhindre fugtindtrængning.
	K1	Der mangler afstandslister mellem undertag og taglægter. Note: Afstandslister var ikke normal byggemåde på udførelsestidspunktet."

Karakterer:
IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele
UN: Bør undersøges nærmere
(Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares)

En **note** er den bygningssagkyndiges vurdering af og skøn over skadeårsagen og konstruktioner."

Det fremgår af sagen, at klageren i juni 2009 anmeldte, at ejendommens undertag var forkert udført, og at der var trængt vand igennem. Selskabet besigtigede forholdet den 22/6 2009 og har i skrivelse af 26/6 2009 til klageren afvist at dække det anmeldte forhold med henvisning til, at et eventuelt forkert udført undertag ikke var dækket under den tegnede forsikring, da der ikke var udvidet dækning. Endvidere henviste selskabet til, at der ikke var konstateret yderligere skader, end der var beskrevet i tilstandsrapporten. Med hensyn til klagerens henvisning til regnvejret den 12/6 2009 og vandindtrængningen i forbindelse hermed anførte selskabet, at et sådant forhold ikke var dækket over ejerskifteforsikringen, men at der i henhold til nogle bygningsforsikringer kunne være dækning for følgeskaderne herfor.

Klageren har i skrivelse til selskabet af 24/7 2009 tilkendegivet sin utilfredshed med selskabets afgørelse, idet han bl.a. har anført:

"1) Jeg har af flere fagfolk fået konstateret, at mit undertag er fejlkonstrueret. Ifølge monteringsvejledning for Monarfol (i dag Icopal) undertag anno 1986, skal et Monarfol undertag forsynes med afstandslister og klemlister, ligesom der som minimum skal være ventilationsstudser i selve undertaget for, hvert spær på alle tagflader. Dette er ikke tilfældet.

2) Samme fagfolk har uafhængigt af hinanden oplyst, at det rådne træ i husets gavle (tidligere anmeldt skade afvist af Top Danmark) er en følgeskade af, at undertaget er defekt, idet fugten derved ikke har kunnet trænge væk. Jeg er klar over, at der i tilstandsrapporten er anført, at der er trænedbrydning i gavl og sternhjørner mod syd, men også i husets nordlige og vestlige gavl er der nu betydelig trænedbrydning.

3) Allerede nævnte fagfolk har i forhold til vandindtrængen den 12.6.2009 oplyst, at dette umiddelbart er en følge af mangelfuld inddækning ved tagryggen.

I din afgørelse nævner du, at der jf. tilstandsrapporten er huller i undertaget mod øst og syd, og at det anbefales, at dette bliver udbedret. Dette er ikke sket, men i forhold til vandskaden den 12.6.2009 er det heller ikke relevant, idet vandet ikke trængte ind gennem hullerne i undertaget, men via den manglende inddækning ved tagryggen."

Selskabet har som svar herpå i skrivelse af 30/7 2009 fastholdt sin afgørelse, idet det om de enkelte klagerpunkter bl.a. er anført:

Vandindtrængning ved slagregn

Selskabet afviste forholdet og henviste til, at klageren havde boet i huset i 2 år og 7 måneder, uden at der var konstateret vandindtrængning, og at vandindtrængning i sig selv ikke er en skade. En isoleret vandindtrængning fandtes i øvrigt ifølge selskabet ikke at give nærliggende risiko for skade. Forholdet opfyldte derfor ikke skadebegrebet i henhold til forsikringsbetingelserne punkt 4 B.

Tagryggen

Selskabet henviste i denne forbindelse til tilstandsrapporten, hvor det af punkt 8.1. fremgik, at tagbelægning/rygning havde fået karakteren UN. Da klageren ikke havde foretaget sig noget i den anledning, afvistes dette forhold med henvisning tilstandsrapportens UN-angivelsen og noten i den forbindelse.

Utæt undertag

Forholdet havde i tilstandsrapporten fået karakteren K3, hvorfor selskabet afviste dette forhold med henvisning til punkt 5 A i forsikringsbetingelserne.

Tagets konstruktion

Med henvisning til, at den tegnede basisforsikring ikke dækker lovliggørelse, afviste selskabet dette forhold med henvisning til vilkårenes punkt. 4 B, hvorefter der alene ydes dækning for aktuelle bygningsskader, der ikke er omtalt i tilstandsrapporten.

Manglende afstandslister

Selskabet afviste tillige dette forhold med henvisning til vilkårenes punkt 5 A, idet forholdet var nævnt i tilstandsrapporten med karakteren K 1. Selskabet anførte endvidere, at forholdet ikke var blevet udbedret i klagerens ejertid, hvorfor det ikke var værre end forventeligt efter 2½ år uden udbedringer.

Råd i nordlige og vestlige gavle

Selskabet henviste til, at klageren tidligere var blevet henvist til eventuelt at gøre kravet gældende over for husforsikringen. Selskabet havde været i kontakt med dette selskab, som havde oplyst, at der ikke var dækning for råd i henhold til husforsikringen. Da selskabet ikke fandt det sandsynliggjort, at forholdet var til stede ved overtagelsen, blev forholdet afvist med henvisning til punkt 4 A.

Selskabet har i besvarelse af klagerens henvisning til trænedbrydningen som følge af defekt undertag anført, at der ikke er dækning for skader opstået som følge af, at anbefalingerne i tilstandsrapporten ikke har været fulgt, hvorfor forholdet tillige blev afvist med henvisning til forsikringsbetingelsernes punkt 5 I .

Regning fra Skadeservice Danmark

Selskabet havde modtaget faktura fra Skadeservice Danmark vedrørende afdækning i forbindelse med vandindtrængningen. Selskabet afviste dækning, idet det var klager selv, der havde rekvireret dette firma, og da der ikke var dækning for vandindtrængningen over den tegnede forsikring.

Over for nævnet har klageren i klage af 2/9 2009 indgivet klage med følgende påstand:

> "… at:
> Top Danmark dækker udbedring af de fejl og mangler, der ikke var nævnt i tilstandsrapporten, herunder manglende inddækning af tagryggen, manglende ventilationsstudser i undertaget samt følgeskaderne af foranstående fejl og mangler.

Følgeskaderne af de nævnte fejl og mangler er blandt andet råd i huset nordlige og vestlige gavl, samt vandskaden den 11.06.2009.

Ydermere mener jeg, at Top Danmark skal dække udgifterne til tilkaldelse af Skadeservice Danmark."

Til støtte for sin påstand har klageren i supplerende redegørelse bl.a. anført:

" - Vandindtrængningen den 11. juni 2009 kom ind ved husets tagryg, og ikke gennem eksisterende huller i undertaget som Top Danmark har anført i deres brev af den 30. juli 2009,

- Vandindtrængningen den 11. juni 2009 skyldtes en manglende inddækning ved tagryggen. Omfattet af forsikringens pkt. 4.

- Det er ikke første gang i ejerskabsperioden, der har været vandindtrængning ved tagryggen, det er blot første gang, at det har regnet så kraftigt at regnen trængte videre fra loftet ned i vores stue således, at min kone og jeg ikke kunne undgå at opdage det.

- Der er intet nævnt om fejl ved tagryggen i tilstandsrapporten. At der i tilstandsrapporten står anført UN ved tagflader/rygning er irrelevant i forhold til omhandlende skade, idet den udelukkende kan konstateres fra loftsrummet. Omfattet af forsikringens pkt. 4.

- Undertaget er groft fejlmonteret, idet det slet ikke er lagt jf. den gældende monteringsvejledning. Omfattet af forsikringens pkt. 4.

- Det er direkte misvisende/usandt når den byggesagkyndige, der har udarbejdet tilstandsrapporten anfører, at afstandslister ikke var normal byggemåde i opførelsesåret 1987. Omfattet af forsikringens pkt. 5 A.

- De tidligere anmeldte rådskader i den vestlige og nordlige gavlbeklædning er en naturlig følge af det fejlmonterede undertag. Omfattet af forsikringens pkt. 4 C.

- Assistancen fra Skadeservice Danmark skete i mit forsøg på at opfylde min pligt som forsikringstager til at afværge eller begrænse skaden jf. forsikringens Pkt. 6."

Selskabet har over for nævnet i skrivelse af 6/10 2009 fastholdt sin afgørelse, idet det bl.a. hedder:

Vandindtrængning lige over loftlem

Selskabet afviser på ny dette forhold, idet forholdet dels er nævnt i tilstandsrapporten, dels er vandindtrængning som følge af skybrud ikke i sig selv en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Manglende inddækning

Selskabet afviser også dette forhold med henvisning til, at der ikke er tale om en fejlkonstruktion ifølge BYG-ERFA Erfaringsblad, og idet konstruktionen ikke adskiller sig fra andre ventilerede tagkonstruktioner. Endvidere er forhold, der er opstået som følge af utætheder mellem tagrygning og tagbelægningen ikke dækket, da dette har fået karakteren UN i tilstandsrapporten.

Gentagen vandindtrængning ved tagryggen

Selskabet afviser dette forhold, da det ikke tidligere har modtaget anmeldelse om vandindtrængning. Endvidere henviser selskabet til, at der er advaret om risiko for vandindtrængning i tilstandsrapporten, idet det er anført med karakteren K3, at der er et mindre hul over loftlem.

Tagbelægning og tagrygning

Selskabet henviser i sin afvisning til, at forholdet har fået karakteren UN i tilstandsrapporten.

Monteringsvejledning for Monarfol undertag

Selskabet har henvist til, at ejerskifteforsikringen ikke dækker i henhold til monterings*vejledningen* for Monarfol undertag. Selskabet har alene forholdt sig til, hvorvidt der er konstateret en skade i ejerskifteforsikringens forstand, hvilket ikke findes at være tilfældet.

Manglende afstandslister - klage over bygningssagkyndig

Selskabet afviser dette forhold, idet eventuel klage over den bygningssagkyndige skal rettes til Ankenævnet for Huseftersyn. Endvidere finder selskabet ikke, at de manglende afstandslister i sig selv udgør en dækningsberettigende skade, ligesom selskabet - selv om forholdet måtte have resulteret i en følgeskade - henviser til, at forholdet er nævnt i tilstandsrapporten, og klageren er således blevet advaret om det, inden han indgik købsaftale.

Rådskader

Selskabet finder det sandsynligt, at disse skader er opstået som følge af det defekte undertag, men da dette har fået karakteren K3 i tilstandsrapporten, har selskabet på ny afvist forholdet. Endvidere finder selskabet det sandsynligt, at rådskaderne først er opstået efter klagers overtagelse af ejendommen, hvorfor der heller ikke af denne grund er dækning.

Regning fra Skadeservice Danmark

Allerede fordi selskabet ikke har fundet, at der er tale om et dækningsberettigende forhold, og da det er klager selv, der har rekvireret firmaet, afviser selskabet dette forhold.

Af forsikringsbetingelser 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 i forsikringstiden.

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.
…
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.
…
I Skader, der er forårsaget af forhold, som sikrede på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten burde have udbedret, hvis skaden i så fald ikke var opstået.

J Skader / følgeskader, der er opstået, efter at udbedring af en tilsvarende skade er blevet dækket, hvis sikrede i forbindelse hermed blev gjort opmærksom på, at en tilsvarende skade kunne opstå igen, hvis årsagen til skaden ikke blev udbedret eller fjernet."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet at måtte lægge til grund, at klageren i tilstandsrapporten er blevet advaret om tagbelægningen og tagrygningen, som den bygningssagkyndige har givet karakteren UN, ligesom den bygningssagkyndige har givet karakteren K3 for undertaget, da der er defekter og mindre hul ved loftlem. I note anbefaler han at få undertaget repareret for at forhindre fugtindtrængning.

På denne baggrund finder nævnet, at klageren er blevet behørigt advaret om de anmeldte forhold forinden overtagelsen.

Da der ikke er tale om et dækningsberettigende forhold, kan nævnet allerede af denne grund heller ikke pålægge selskabet at dække udgiften til Skadeservice Danmark.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen
formand