860/11

Den 31. januar 2011 blev i sag nr. 78.048:

xxxxx xxxxxx xxxxxx
xxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Købstædernes Forsikring GS
v/Cunningham Lindsey
Leif Hansen A/S
Lautrupvang 4B
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 ejerskifteforsikring i Købstædernes Forsikring GS, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms tag/loft.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller en nærliggende risiko for skade. Det er selskabets opfattelse, at skaden skyldes udløb af undertagets levetid.

Ejendommen, der er et enfamilieshus opført i 1972, blev købt af klageren med overtagelse i november 2002. Ejerskifteforsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport af 9/7 2002, hvoraf følgende bl.a. fremgår:

"**Registrering af bygningens tilstand**

| **Bygn.:** | **Bygningsdel:** | **Karakter:** | **Note:** | **Bemærkninger:** |
|---|---|---|---|---|
| **A** | **Beboelse** | | | |
| … | | | | |
| A | 8.0 Tagkonstruktion | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 8.1 Tagbelægning/rygning | K2 | 2 | Nogen mosbevoksning, især på nordsiden samt enkelte revnede og skadede sten. |
| 8.6 Tagrender/tagnedløb | K2 | | Fugtskjolder på underbeklædningen mod nordvest indikerer en utæt tagrende, ligesom renden ved terrasseoverdækning sås noget nødtørftig repareret. |
| 8.8 Spær | K1 | | Dæklisterne sås noget nedbrudte og trænger til alm. vedligeholdelse med maling/træbeskyttelse. |

…

**Karakterskala:**

IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader

…

**Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner**

| Note: | Bygn.: | Bygningsdel: | Årsager / kommentar: |
|---|---|---|---|
| … | | | |
| 2 | A | 8.1 Tagbelægning/rygning | Mosbevoksning binder fugt og kan derfor skade cementtagsten ved frost/tø." |

I klagerens e-mail af 10/9 2009 til selskabet hedder det:

"Vi har oplevet at det har dryppet fra loftet ved adskillige lejligheder, når det har regnet. Vi har loft til kip i stuen, og det er her vi har konstateret problemet.

Vi har derfor kontaktet fagfolk for at få vurderet skadens årsag og omfang, i det der ikke er synlige tegn på skade på taget set udefra. De fagfolk (tømrer- og snedkermester), som har besigtiget taget fortæller os, at det er undertaget som er smuldret, da den type undertag, som vi har, antageligt ikke tåler sollys. Ved stikprøver andre steder af undertaget, er samme forhold konstateret og desværre ikke kun ved den synlige skade på loftet i stuen.

Da denne nedbrydning af undertaget ikke er nævnt i tilstandsrapporten, ønsker vi hermed at anmelde det som en skade."

Den 15/9 2009 blev ejendommen besigtiget af selskabets skadekonsulent. På baggrund heraf udfærdigede konsulenten skaderapport dateret 15/9 2009. Af rapporten, der blev fremsendt til klageren, fremgår bl.a.:

"**BESKRIVELSE AF SKADE:** …
Sidst i 2008 opdager forsikringstager første gang, at der drypper vand ind fra loftet i stuen.

Efterfølgende har forsikringstager observeret, at det drypper ind ved kraftig regn og blæst.

Forsikringstager har haft kontakt med flere tømrermestre, der alle fortæller, at undertaget er utæt og at dette er skyld i, at der kommer vand ind i konstruktionen.

Ved besigtigelsen kunne vi konstatere, at der var aftegning efter opfugtning på loftsbrædderne i stuen, området udgør ca. 3 $m^2$. På en bærende bjælke i stuen ses endvidere aftegning efter opfugtning, dog i begrænset omfang.

Loftet er ført til kip, så der var ikke adgang til undertaget fra den indvendige side af ejendommen.

Udvendigt blev taget besigtiget fra stige, og undertaget ses at være ført frem til tagrenderne. Undertaget ses at være af typen Monarfol og, jf. forsikringstager, er undertaget det oprindelige fra ejendommens opførelse.

En enkelt betontagsten sås at være knækket, hvorfor det var muligt at løsne en del af tagstenen, så undertaget kunne besigtiges i et meget begrænset omfang. Undertaget vurderes at være monteret på hele tagfladen.

**FORSIKRINGSDÆKNING:**

Forholdet er ikke dækket af ejerskifteforsikringen med følgende begrundelse:

Forholdet er først konstateret ca. 6 år efter overtagelsen af ejendommen, der vurderes således ikke at have været aktuel skade eller nærliggende risiko for skade, da forsikringstager overtog ejendommen. Forholdet afvises derfor med henvisning til pkt. 4 i betingelserne.

Undertage af Monarfol har en forventet levetid på 20-30 år. Da undertaget på forsikringstagers ejendom har en alder på 37 år, er levetiden derfor opbrugt. Der henvises i denne sammenhæng til ankenævnskendelse nr. 51.994 samt kendelse nr. 68.575 der kan findes på www.ankeforsikring.dk

**ERSTATNINGS-UDBETALING:**

Kr. 0,-"

I klagerens brev af 26/9 2009 til selskabet hedder det:

"Vi er uforstående overfor jeres afgørelse om, at ejerskifteforsikringen ikke dækker den skade, som er konstateret. Ud fra Jeres svar, konkluderer jeg, at vi er enige om, at den skade,

der nu er synlig på loftet, skyldes utæt monarfol undertag. Utætheden skyldes åbenbart en nedbrydning som denne type undertag gennemgår ved påvirkning af sollys.

Tilstandsrapporten, som blev udfærdiget den 9. juli 2002 i forbindelse med hussalget, nævner intet om at levetiden på undertaget var opbrugt allerede på salgstidspunktet, eller at vi som køber skulle være opmærksom på, at undertaget var udskiftningsmodent. I forhold til taget nævner tilstandsrapporten udelukkende noget om mosbevoksning. Havde vi kendt til disse forhold, havde vi helt klart haft dette med i overvejelsen ved køb og tilbudsgivning.

Set udefra er taget i god stand, og da vi ikke er blevet gjort opmærksomme på, at undertaget lige siden overtagelsen burde have været udskiftet, har vi ikke anet uråd før vi seks år efter overtagelsen konstaterer skader på loftet i stuen, hvor loftet går til kip. Vi har med andre ord ikke haft en tilstandsrapport, som har været retvisende, og som konsekvens har vi ikke kunne handle rettidigt.

Vi vil derfor bede jer om at genoverveje forsikringsdækningen udfra vor påstand om, at tilstandsrapporten har været mangelfuld og vildledende."

Selskabet fastholdt afgørelsen ved brev af 15/10 2009 til klageren.

Klageren indhentede herefter tilbud på tagudskiftning fra tømrer- og snedkermester. Af tilbuddet, der er dateret 4/11 2009, fremgår bl.a.:

"**Arbejdsbeskrivelse:**

Eksisterende, lægteunderlag og Betontegl afmonteres og bortkøres. Der monteres monarperm 1000 undertag, afstandslister, skalkplade, tagfod og der oplægges Betontegl B&C Protector. Der afsluttes med vindskeder og dækbrædder. Der monteres 2 stk. pejseskorsten inddækning. Aluzink tagrender i angivet længde bliver monteret. Der monteres det angivet antal 3 meters nedløb.

| **Antal** | **Vare** | **Pris** |
|---|---|---|
| 196 $m^2$ | Betontegl afmonteres og bortkøres. Der monteres undertag af typen monarperm 1000 fra icopal | 48.412,00 kr. |
| 196 $m^2$ | Betontegl B&C Protector monteres og der afsluttes ved vindskeder med dækbrædder | 98.000,00 kr. |
| 2 stk | Pejseskorstens inddækning Ø 30cm. | 4.200,00 kr. |
| 41 lbm | Aluzink tagrende. | 14.350,00 kr. |
| | Der monteres nye trykimprægneret stern og vindskede brædder af typen stabel | 8.340,00 kr. |
| 2 stk. | Komplet nedløb a 3 meter. | 1.980,00 kr. |
| 2 stk. | Der monteres Velux vippe vindue (Hvid Polyuretan) | 12.320,00 kr. |
| | **Deltotal:** | **187.602,00 kr.** |
| | **Moms:** | **46.900,50 kr.** |
| | **Ialt:** | **234.450,50 kr.**" |

Klageren har indbragt sagen for nævnet den 25/3 2010.

Af klageskemaet fremgår bl.a.:

"Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)

Vi ønsker at få omstødt selskabets beslutning. Vi ønsker at forholdet bliver dækket af ejerskifteforsikringen med henvisning til begrundelserne i bilag ...

Vi ønsker konkret at forsikringsselskabet dækker udgifterne til tagudskiftningen, kr. 188.265,00 (pkt. 1-3 i tilbud fra murer), samt udbedring af fugtskade på loftet (dette forhold er endnu ikke udbedret)."

Til støtte for sit krav har klageren i et vedlagt bilag bl.a. anført:

"Efter afslag på dækning og stadfæstelse af afslaget på vores efterfølgende klage, valgte vi selv at få begrænset skaden og få den udbedret. Vi valgte at udskifte hele taget, ud fra den vurdering at problemet ikke var et isoleret tilfælde.

Tømreren kunne konstatere, da tagstenene var fjernet, at undertaget på store dele af taget på den sydvendte side, var fuldstændigt opløst og forsvundet. De måtte feje undertaget af. Det var hans vurdering, at undertaget muligvis oprindeligt har ligget blotlagt i for lang tid, inden der blev lagt tagsten.
…
Forsikringsselskabet begrunder deres afslag med, at levetiden for undertaget allerede ved overtagelsen var opbrugt. Dette forhold er ikke angivet i tilstandsrapporten. Faktisk er der intet som antyder, at vi som købere skulle være opmærksomme på dette. Tilstandsrapporten angiver, hvad jeg som ikke fagkyndig, vil betegne som selvfølgeligheder, og blotlagte forhold jeg kunne konstatere ved selvsyn. Et udtjent undertag er en hel anden sag, og ville ved kendskab på købstidspunktet have haft stor indflydelse på vores købstilbud. Da vi nu er blevet gjort bekendt med, at denne type undertag havde en forventet levetid på 20 - 30 år, står vi uforstående over for, at dette forhold ikke er nævnt i tilstandsrapporten.

At der ved overtagelsen ikke skulle være nærliggende risiko for skade, som forsikringsselskabet fremhæver i sit afslag, finder vi ubegrundet, blot fordi skaden først synliggøres ved vandgennemtrængning knap seks år senere. Tilstandsrapporten viser ingen tegn på, at forholdet har været undersøgt. Det forhold, at tømreren kunne konstatere, ved udskiftning af taget, at store dele af undertaget var væk, for et ellers tæt og jævnt tag, tyder på, at nedbrydningen måtte have været væsentlig fremskredet allerede ved overtagelsen.

Forsikringsselskabet henviser desuden til at ankenævnskendelse nr. 51.994 og nr. 68.575 skulle underbygge afslaget. Disse kendelser vedrører efter vores vurdering enten sager, hvor forholdet har været nævnt i tilstandsrapporten og køber derfor var gjort opmærksom, eller hvor forholdet anklages for ikke at have været nævnt, men viser sig at dreje sig om noget andet. Ingen af disse forhold er tilfældet i vores sag."

Selskabet har i brev af 21/4 2010 til nævnet anført:

"Vi må fastholde vores vurdering af sagen.

Huset blev overtaget i november 2002 og der kan først konstateres vanddryp i slutningen af 2008. Skaden bliver anmeldt ca 1 år efter i september 2009.

Der er tale om et undertag med en alder på 37 år (på anmeldelsestidspunktet). Et Monarfol undertag kan forventes at have en levetid på 20-30 år. Forsikringstagers oplysning om at undertaget kan have været udsat for sollys for længe inden tagstenene blev lagt, er ikke alene udokumenteret, men ses umiddelbart ikke at kunne have nogen målbar indflydelse på forholdet.

Det er væsentligt at sammenholde undertagets levetid med det faktum at skaden først viser sig ca. 6 år efter overtagelsen. Vi mener at tidsrummet her kan indikere at der blot er tale om 'udløb af levetid'. I vores skaderapport henvises til ankenævnskendelserne 51.994 og 68.575.

Forsikringstager nævner i øvrigt også at undertagets levetid ikke står nævnt i tilstandsrapporten. Her må vi henvise til den bygningssagkyndiges gennemgang, idet denne ikke skal gøre opmærksom på bygningsdelenes restlevetid, men kun aktuelle skader og skaderisici."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"4. Hvilke forhold er dækket

Forsikringen dækker udbedring af skader på den forsikrede ejendom. Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål i nævneværdigt omfang. Manglende bygningsdele kan også udgøre en skade.

Ved skade forstås endvidere tegn på en mulig skade samt forhold, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

Dækningen er betinget af:

i) at skaden/skaderisikoen er tilstede ved købers overtagelse/rådighed af ejendommen og
ii) at skaden er konstateret og anmeldt senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb

5. Hvilke forhold dækkes ikke

Forsikringen dækker ikke:

- forhold, der er anført i Tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i Tilstandsrapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

…

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

Nævnet udtaler:
At et undertag med den angivne alder på overtagelsestidspunktet er delvis nedbrudt, er ikke usædvanligt og udgør ikke en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Nævnet kan på den baggrund ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

---

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann