884/12

Den 30. januar 2012 blev i sag nr. 80.066:

xxxxx xxxxxxx xxxx
xxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxxxx

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med ulovlighedsdækning i Alm. Brand Forsikring A/S. Hun har desuden tegnet husforsikring i samme selskab. Klagen vedrører utæthed i den forsikrede ejendoms tag og skader på underliggende lofter. Forholdet er efter det oplyste konstateret af klageren i forbindelse med tøbrud i januar 2011.

Klageren har over for nævnet fremsat krav om, at selskabet over ejerskifteforsikringen skal dække nylagte tagplader, pris 48.000 kr. Endvidere har hun fremsat krav om, at selskabet over husforsikringen skal dække udbedring af skader på loftet i soveværelse og stue.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at hverken utætheden i taget eller skaderne på lofterne er dækningsberettigende i henhold til de gældende forsikringsbetingelser for henholdsvis ejerskifte- og husforsikringen.

Efter det oplyste trådte begge forsikringer i kraft den 15/1 2005. Ejerskifteforsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport dateret 7/7 2004, hvoraf det fremgår, at den omhandlede ejendom er et enfamilieshus opført i 1954. Af tilstandsrapporten fremgår desuden bl.a. følgende:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
A	**Beboelse**			
…				
A	**3.0 Yder- og indervægge**			
	3.1 Facader/gavle	K2		Vindridser og sprækker i gavlbeklædning, syd. Der mangler endvidere vindpap i loftsrum, dette indebærer en forhøjet risiko for fugtindtrængninger i loftsrum. Begyndende nedbrydninger i trælister over elementsamlinger - primært syd. Enkelte betonelementer med revner, syd. Pladeafdækninger over vinduer og døre i gavle har begyndende nedbrydninger og mangelfuld tætning ved karme.
…				
A	**5.0 Lofter/Etageadskillelser**			
	5.1 Lofter/Etageadskillelser	K2		Delvis mangelfuld fastgørelse af loftspaneler i stue. Mindre fugtskader på loft. Loft 'buler' lidt.
…				
A	**8.0 Tagkonstruktion**			
	8.1 Tagbelægning/rygning	K1	3	Der ses svaj i tag i husets nordlige ende. Nogle tagplader ses at 'flappe' op.
…				
	8.8 Spær og lægter	K1	4	Orme- og borebillehuller ses i spærtræ og der ses angreb af violbukke. Lægter er noget fugtskjoldede. (Se også pkt. 8.1 - note)
…				
	8.11 Ventilation	K2		Ventilation i loftsrum skønnes svag og bør forbedres.
	8.12 Isolering	K1		Isolering i loftsrum er lidt klemt og der er fugtskjoldet papiroverflade.

…

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
…			
3	A	8.1 Tagbelægning/rygning	Erfaringsmæssigt kan der opstå utætheder i gamle eternit skiftertage. Årsagen er ofte, at eternitkitten størkner, hvorved skiferpladerne krummer og bliver utætte. Endvidere ses der ofte kondens på underside af eternitskifer.
4	A	8.8 Spær og lægter	Orme-/borebillehuller er foranlediget af fugt og mangelfuld udluftning og ses ofte på ældre huse. Man kan ikke umiddelbart afgøre om orme/borebiller er aktive, men man kan se, at der regelmæssigt kommer træsmulder fra hullerne hvis de er aktive. Orme-/borebilleangreb behandles med flydende træbeskyttelsesmiddel og ikke mindst ved at sænke træfugtigheden ved ordentlig udluftning. Violbukke lever typisk af vækstlag mellem barklag og ved. Violbukkeangreb er i reglen overfladiske og ses udelukkende hvor træet har barkkanter.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…

	Ja	Nej	?
0. Generelle oplysninger			
0.1 Hvor mange år har De boet i huset? **40 år.**			
…			
5. Lofter/etageadskillelser			
5.1 Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	☐	☒	☐
…			
8. Tage			
8.1 Har taget været utæt?	☐	☒	☐
…			
8.7 Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	☐	☒	☐"

Af et til tilstandsrapporten udfærdiget tillæg dateret 7/7 2004 fremgår bl.a., at den bygningssagkyndige overordnet vurderer husets tilstand til at være "over middel", hvorved forstås, at der "kan forventes enkelte reparationer, men i øvrigt kræves kun normal vedligeholdelse". Tagkonstruktionens tilstand vurderes til at være "middel". Herved forstås, at der "må forventes nogle reparationer og en del vedligeholdelse". Det fremgår af til-

lægget, at forholdet, der er nævnet i tilstandsrapportens punkt 3.1, af den bygningssagkyndige anslås til at kunne udbedres for 2.400 kr. Forholdet nævnet i punkt 5.1 anslås til at kunne udbedres for 1.800 kr., og forholdet nævnet i punkt 8.11 anslås til at kunne udbedres for 1.400 kr.

Klageren har i februar 2011 til nævnet indsendt to klageskemaer, hvoraf det ene vedrører husforsikringen, og det andet vedrører ejerskifteforsikringen.

Af klageskemaet vedrørende ejerskifteforsikringen fremgår bl.a.:

"**1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …**
Pga. det specielle vejr i dec. 2010 er der blæst vand ind i samlinger på skifferlaget. Vand er frosset til is, udvider samling, mere vand kommer formodentlig til ved tø osv. Nytårsnat skiftede det hurtigt fra frost til tø - og det viste sig at mit tag var meget lidt tæt.

I tilstandsrapporten: s. 7, 3.0 fremgår det at gavl i syd er utæt = udluftning
s. 10-12 punkt 1.0 + 5.0 + 8.0
Tagets tilstand vurderes på s. 2 af tillæg til middel (hvilket det vel ikke er hvis taget er utæt) fremgår ikke i mine øjne af tilstandsrapport.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
Da en ejerskifteforsikring dækker skjulte fejl - og der ikke i tilstandsrapporten står at taget er i dårlig stand og dermed udskiftningsmodent, ønsker jeg at få dækket det tagpap, tagdækkeren har brændt på, så mit tag nu er tæt kr. 48.000,-."

Af klageskemaet vedrørende husforsikringen fremgår bl.a.:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …
Henvendte mig 4./5.1.2011 pr. tlf. talte med 2 forskellige personer fra Alm. Brand fik afslag på dækning af skaden på loft i stue og soveværelse samt gulv.
Vand har samlet sig mellem skifferen på mit tag, frosset til is, udvidet samlingerne mere is er pga. det specielle vejr dannet på underside af tag, smeltet nytårsnat og dryppet ned i stue og sovevær.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
At få betalt udbedring af skaden på mit loft i sovevær. - stue."

Selskabet har i brev af 24/3 2011 til nævnet nærmere redegjort for hændelsesforløbet og sine afgørelser. I selskabets brev hedder det bl.a.:

"**Sagsfremstilling**
Vores kunde anmelder den 17. november 2006, at der er problemer med et utæt tag. Skadekonsulent … får sagen overdraget og aftaler besigtigelse til den 8. december 2006.

Den 29. november 2006 noterer skadekonsulenten i vores skade-system, at vores kunde har aflyst besigtigelsen, fordi der kun periodevis er problemer med utæt tag. Skadekonsulenten

har derfor bedt hende om at tage kontakt til en tømrer og få undersøgt årsagen, og vende tilbage til os, når denne er fundet.

Da vores kunde den 12. februar 2007 endnu ikke er vendt tilbage til skadekonsulenten, bliver det noteret i skadesystemet, at sagen bliver afsluttet, men kan genåbnes såfremt vores kunde vender tilbage.

Herefter hører vi ikke noget til sagen, før vores kunde i starten af januar 2011 anmelder, at der er trængt vand ind igennem taget i forbindelse med sne, der smelter.

Sagen bliver sendt til skadekonsulent …, som besigtiger ejendommen den 5. januar 2011.

På baggrund af besigtigelsen sender skadekonsulenten et brev til vores kunde den 13. januar 2011, hvori han afviser dækning for det anmeldte forhold.

Vores kunde ringer herefter ind til vores privat-skadeafdeling og klager over den første afvisning over husforsikringen. Sagen bliver herefter anlagt i vores skadesystem.

Den 31. januar 2011 sender vores privat-skadeafdeling et brev til vores kunde, hvori de afviser dækning for skaden, fordi der er tale om vand, der trængt igennem utætheder og revner i taget, hvorfor der ikke vurderes at være tale om en oversvømmelse.

Herefter klagede vores kunde til Ankenævnet.
…
Argumentation
Husforsikring
Vores kunde har anmeldt, at der er trængt vand ind igennem taget i forbindelse med tøbrud. I første omgang afviste vi telefonisk dækning, fordi det ikke blev vurderet, at der var tale om voldsomt tøbrud.

Efterfølgende har vejrdata vist, at der var tale om voldsomt tøbrud. Sagen er derfor blevet genoptaget på vores kundes husforsikring.

I henhold til betingelserne for husforsikringen i dækningsskemaet under kolonne D dækker husforsikringen oversvømmelse som følge voldsomt sky- og tøbrud, når vandet ikke kan få normalt afløb, dog ikke skade som følge af nedbør, der trænger igennem utætheder og åbninger, der ikke er en umiddelbar følge af en stormskade.

I vores kundes tilfælde er der tale om smeltesne, der trænger ind igennem revner og utætheder i taget. Der er altså ikke tale om en oversvømmelse, idet vandet er sivet ned igennem taget, og således ikke har oversvømmet ejendommen. Ved oversvømmelse forstås normalt, at smeltevandet stiger så voldsomt, at vand kan trænge ind via naturlige åbninger som fx ventilationsriste, lyskasser, vinduer og døre. Betingelserne for at opnå dækning for voldsomt tøbrud er således ikke opfyldt.

Vi finder det på baggrund af ovenstående ikke sandsynliggjort, at der er tale om et dækningsberettiget forhold, idet der ikke er tale om en oversvømmelse af ejendommen.

Ejerskifteforsikring
…
Ved vores skadekonsulents besigtigelse af ejendommen kunne det konstateres, at der er tale om et ældre tag, som vurderes at være det oprindelige fra husets opførelse for 56 år siden.

Der er tale om en tagbelægning af eternitskiffer, som er nedlagt direkte på lægter. Oprindeligt har der været 100 mm isolering på lofterne, og vores kunde har efterfølgende lagt yderligere 100 mm isolering i et område mod vest, samt opsat plastmateriale imellem spærene op imod lægterne. Der sås ikke at være etableret yderligere ventilation, hvilket blev anbefalet af den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten udarbejdet i 2004.

På baggrund af det konstaterede ved besigtigelsen, er det vores vurdering, at årsagen til de skete vandskader kan henføres til, at der er trængt smeltende vand ind mellem skifferpladerne, der ifølge tilstandsrapporten flapper op enkelte steder. Vores kunde har ikke udbedret de skader, som er omtalt i tilstandsrapporten. Hvis en skade med karakteren K1 ikke bliver udbedret, vil den over tid udvikle sig, og blive til en langt alvorligere skade, hvilket er sket i dette tilfælde. Den manglende udbedring har således på nuværende tidspunkt medført, at smeltevand er trængt ind på vores kundes tag.

Vores kunde oplyser i klagen, at taget er benævnt som 'middel' i tillægget til tilstandsrapporten. Det fremgår af tillægget, der er udarbejdet i 2004, at der må forventes en del vedligeholdelse og reparationer. Disse reparationer er ikke udført siden udarbejdelse af vores kundes tilstandsrapport og dertil hørende tillæg. Tagets tilstand har således ændret sig, fordi der er sket en forværring i de i tilstandsrapport og tillæg nævnte forhold.

Det er således vores vurdering, at det anmeldte forhold kan relateres til bemærkningerne i tilstandsrapporten. Det er således vores vurdering, at forholdet ikke var klart forkert beskrevet på tidspunktet for udarbejdelse af tilstandsrapporten, og at de nu konstaterede skader er opstået, fordi vores kunde ikke har udbedret de forhold, som den bygningssagkyndige har oplyst om i tilstandsrapporten. Vi fastholder således, at vi ikke kan tilbyde forsikring for disse over den tegnede ejerskifteforsikring med henvisning til betingelsernes afsnit 2, punkt 10, 1. led og 7.

Konklusion
Vores kundes klage til nævnet indeholder ikke nye oplysninger, der kan bevirke en ændring af vores afgørelse. Vi fastholder derfor i det hele denne og afventer nævnets stillingtagen."

Hertil har klageren i brev af 7/4 2011 til nævnet bemærket:

"Kommentarer til note på side 1 af forsikringsselskabets kommentarer.
Jeg er uforstående overfor, bemærkningen om, at jeg skulle henvende mig til en tømrer. Jeg oplyste forsikringsmanden om, at jeg selv med en håndværkers hjælp havde tætnet rygning, der hvor problemet var, og vi blev enige om at henlægge sagen. Men han (forsikringsmanden) forsikrede mig om, at jeg til en hver tid kunne genåbne sagen såfremt der opstod problemer igen.

Yderligere kommentarer.
I forbindelse med min husforsikring modtog jeg først, afslag telefonisk straks ved henvendelsen 3. eller 4. januar (fandt senere ud af at selskabet intet havde registreret om denne henvendelse, det fik jeg oplyst da jeg klagede over afgørelsen efter tv havde haft vendt problematikken vedr. voldsomt tøbrud).
Efter at jeg havde hørt i TV, at nogle sager var afgjort forkert tog jeg igen selv kontakt til selskabet, hvor jeg blev lovet en afgørelse på skrift i løbet af nogle dage. Da jeg efter ca. en uge stadig intet havde hørt, tog jeg selv igen kontakt til selskabet pr. tlf., hvorefter jeg i brev af 31.1 fik afslag på min telefoniske klage.

Brevet fra 13.1 som omtales er afslaget på at ejerskifteforsikringen ikke vil dække taget ikke afslag fra husforsikringen.
Så det det med at jeg efterfølgende ringede og klagede hænger som jeg har nævnt ovenfor sammen med husforsikringen Ikke med ejerskifteforsikringen... så her har forsikringen ikke styr på deres data.

Husforsikring: jeg ringer ind 3. eller 4. januar får afslag med det samme,
ringer efter tv udsendelse om voldsomt tøbrud og klager over afgørelsen, bliver lovet svar på skrift i løbet af nogle dag,
efter en uge rykker jeg for svar, får i løbet af 3-4 dage afslag dateret 31.1 tilsendt.

Ejerskifteforsikring: Henvender mig 3. eller 4. januar, besigtigelse 5. januar, afslag 13.1 på skrift.
Klager på skrift over afgørelsen medio januar, får mere end 3 uger efter afslag på klagen.

Så forsikringen blander de to sagsforløb sammen.

Jeg har som jeg nævner ovenfor udbedret skader på taget, hvilket jo også hjalp.
… nævner selv at grunden til mit problem med taget skyldes de specielle vejerforhold i november - december måned sidste år, samt det kraftige blæsevejr. Se i øvrig afslags Brev af 13.1.2011.
Som nævnt i de indsendte oplysninger beskrives den ene ende gavl i tilstandsrapporten som utæt, og samtidig får jeg at vide at der skal sættes ventilation i ende gavlene ...hvordan hænger det sammen. Hvis endegavlen er utæt så er der vel ventilation?

Endvidere står der også i tilstandsrapporten, at der erfaringsmæssig ofte er kondens på undersiden af skiffertage (i dag laves skiffertag med undertag, men ikke dengang for 56 år siden), kunne det muligvis ikke være kondensen 'som er sædvanlig ved skiffertage' der giver fugtskjolder på lægter og isolering....og ikke manglende udluftning.

Mail fra tømrer der besigtigede mit loftrum ultimo december 2009 eller primo januar 2010. Violbukke iflg tømrer uden betydning ikke farlige.

Skaden er ikke dækket, idet der ikke er tale om konstruktionssvigt, men lettere angreb af violbukke. Tagrum tørt og godt.
FT er ligeledes oplyst om brug af Gori 22-7 eller petroleum som bekæmpelse.
Dette er meddelt FT samt kopi af vores afvisning efter ønske fra FT.

Med venlig hilsen
Tømrer- snedkerfirmaet …

Her beskrives mit loftrum som tørt og godt .. jeg har fået behandler med Gori 22-7. Så jeg synes jo, at jeg har foretaget mig de ting jeg skulle, har også hvert år når der var sne kontrolleret for fygesne... der har ingen sne været at fjerne.

Jeg mener ikke klar at der af min tilstandsrapport fremgår, at jeg købte et hus med utæt tage, her henviser jeg både til tagets tilstand som er middel, samt til tidligere ejers udtalelser om, at det ikke er utæt... Hvordan skal man som køber vide, at en tilstand på middel og at taget ikke er utæt ... betyder at taget er utæt og at det trænger til udskiftning??

Altså mener jeg, at det at taget under specielle vejr forhold er utæt, er en skjult mangel, som ikke klart fremgår af tilstandsrapporten...

Det kan jo ses af min henvendelse i 2006, at der på daværende tidspunkt (altså rimelig hurtigt efter at huset var overtaget) var problemer med vandindtrængning... hvilket jeg fik lave, altså har jeg fortaget mig noget for at udbedre mangler.
Vejret var som forsikringen selv nævner usædvanligt i november december, hvilket jeg ser som årsagen. Jeg mener helt sikkert, at hvis vi havde haft samme slags vejr kort efter overtagelsen af huset, ja så havde taget også været utæt der... grunden til at jeg ikke har oplevet det før er, at det kun er ved meget specielt vejrlig, at problemet er der og ikke på grund af en K1 eller K2 ....
Vil det sige at mit gulv der knirker (også en K1) går i stykker hvis jeg ikke får det til, at holde op med at knirke.

Naboens hus er i øvrigt fra samme årgang og med samme tag uden at der er de samme gener der.

Jeg har ved at udlægge yderligere isolering og forsøgsvis opsætte undertag forsøgt at afhjælpe generne dog desværre uden held, jeg har altså igen forsøgt udbedring. Plastbelægningen er fjernet, da den ingen effekt havde, og jeg har fået brændt tagpap på og isat 8 isoleringshætter, så udluftningen i tagrummet er nu via 10 hætter og den utætte ende gavl.
Har ikke opserveret, at der noget sted i tilstandsrapporten er nævnt at rør trænger yderligere isolering."

Herefter har selskabet i brev af 3/5 2011 til nævnet anført:

"Vi er ikke enige i, at vi blander de to sagsforløb sammen. Vores sagsfremstilling er udarbejdet på baggrund af oplysningerne i sagen, herunder vores systemmæssige registreringer. Vores kunde har klaget over afgørelsen fra både husforsikringen og ejerskifteforsikringen. Vi har derfor valgt at udarbejde vores sagsfremstilling ud fra begge de indklagede forhold, og skal naturligvis beklage, såfremt denne har givet anledning til forvirring. Vi mener dog fortsat, at tidsforløbet er korrekt.

Vores kunde stiller spørgsmålstegn ved, hvordan der kan være manglende ventilation, når gavlen er utæt. Vurderingen af omfanget af ventilation skal ses ud fra, hvordan denne bør være i en ubeskadiget konstruktion. Gavlen bør udbedres/tætnes, og når dette er sket, vil ventilationen ikke længere være tilstrækkelig.

Behandling med Gori 22-7 er en behandling af træværk for at sikre mod fremadrettede angreb af violbukke, råd med videre. Dette er således ikke en tætning af taget.

Det er fortsat vores vurdering, at vores kunde via oplysningerne i tilstandsrapporten om taget, har været bekendt med, at hendes tag havde mulige utætheder, idet der i tilstandsrapporten omtales fugtskader på loft og fugtskjolder på lægter. Endvidere har den bygningssagkyndige redegjort for, at der erfaringsmæssigt kan opstå utætheder i gamle eternitskiffertage, fordi eternit-kitten størkner, hvorved pladerne krummer og bliver utætte. Det er vores vurdering, at dette er årsagen til, at der nu kan konstateres utætheder ved vores kundes tag.

Sammenfattende vurderer vi, at vores kundes brev til nævnet ikke indeholder nye oplysninger, der kan bevirke en ændring af vores afgørelse. Vi fastholder derfor i det hele denne, og afventer nævnets stillingtagen."

Efterfølgende har klageren i brev af 21/5 2011 til nævnet anført:

"Jeg er fortsat uenig med Alm. Brand i deres sagsfremstilling, og holder fortsat fast i nedenstående.

Husforsikring:

- jeg ringer ind 3. eller 4. januar får afslag med det samme (talte med en kvinde),
- ringer efter tv udsendelse om voldsomt tøbrud og klager over afgørelsen, bliver lovet svar på skrift i løbet af nogle dag, (talte med en kvinde, og fik at vide, at min tidligere henvendelse ikke var registreret)
- efter en uge rykker jeg for svar (talte med en mand),
- får i løbet af 3-4 dage afslag dateret 31.1 tilsendt.

Ejerskifteforsikring:

- Henvender mig 3. eller 4. januar,
- besigtigelse 5. januar.
- afslag 13.1 på skrift.
- Klager på skrift over afgørelsen medio januar, (forsikrings ankenævnet har kopi af dette brev).
- får mere end 3 uger efter afslag på klagen. (her har jeg sendt sagen til ankenævnet).

Kommentar til afsnit om ventilation:
Jeg har vanskeligt ved at se, hvordan det 'At ventilationen ikke vil være tilstrækkelig, HVIS min gavl bliver tætnet', hænger sammen med de faktiske forholdende på skade tidspunktet.
I øvrigt var / er kravene til ventilation i tag konstruktion anderledes i 1954, hvor huset blev opført, disse krav er sikker blevet ændret flere gange siden dengang.

Og hvilke krav er det så mit hus skal leve op til, man ombygger vel ikke ældre huse, hver gang lovgivningen på et eller andet område ændres.

At behandling med Gori 22-7 ikke tætner taget, er jeg til fulde klar over (er jo ikke komplet idiot), Det blev anført fordi Alm. Brand stillede tvivl om, hvorvidt jeg overhovedet havde foretaget nogle former for vedligeholdelse af mit tag rum.
Men udbedring af utæthed ved rygningen, er vel en udbedring, hvilket jeg fik foretaget i samråd med en mand fra forsikringen, som anført i mit brev af 7. april.

Jeg finder det fortsat meget underligt, at jeg af tømrer ultimo 2009/ primo 2010 får, at vide at mit loftrum er tørt og godt, og fra forsikringen får at vide at det er generelt fugtigt pga. manglende udluftning. Tømreren arbejder jo for forsikringen, vanskelig at vide, hvad man så skal tro på?

Jeg er fortsat af den overbevisning, at fugtskjolder på isolering skyldes det i tilstandsrapporten anførte
'at der erfaringsmæssig ofte er kondens på undersiden af skiffertage' (i dag laves skiffertag med undertag, men ikke dengang for 56 år siden).
Hvilket vist også bedre passer med tømrerens udsagn om at loftrummet er tørt og godt.

Jeg fastholder fortsat, at jeg var uvidende om, at mit tag på købstidspunktet var utæt.

Virker da også mærkeligt, at Alm. Brand i 2006 er meget imødekommende, og selv opfordrer mig til, at kontakte dem igen, hvis jeg får problemer med utætheder igen, og forsikre mig om, at sagen sandelig ikke bliver forældet

Hvordan kan der være en sag, hvis der ingen forsikringsdækning er? Og hvorfor skal jeg kontakte dem igen, hvis problemet fortsat er tilsted, hvis de ikke vil dække skaden? Undres over at jeg ikke i 2006, som kunde får besked om, at det dækker min forsikring ikke, og så er den potte ude. Der er sendt nogle meget misvisende signaler og kommunikation fra forsikringsselskabets side...virker som om de i 2006 godt ville dække .. ja jeg forstår det ikke.
Må indrømme, at den i øvrigt meget hjælpsomme forsikringsmand, jeg talte med i 2006, på intet tidspunkt, har givet mig en fornemmelse af, at jeg da 'burde' vide at jeg købte et hus med et utæt tag, og at Alm. Brand derfor IKKE kunne drømme om, at dække skaden.

Jeg mener fortsat ikke at det fremgår af min tilstandsrapport, at taget på huset var utæt på overtagelsestidspunktet. Og hvis det var tilfældet, mener jeg fortsat, at det skulle være anført som en alvorlig mangel/skade.

At taget på et hus er utæt, må da klart være en K3 som klart burde fremgå af tilstandsrapporten, så jeg fastholder fortsat, at jeg på købstidspunktet var uvidende om, at jeg købte et hus med et utæt tag, der var moden til udskiftning.

* K1 - mindre alvorlige skader, som ikke har indflydelse på bygningsdelens funktion
* K2 - alvorlige skader, hvor bygningsdelens funktion vil svigte
* K3 - kritiske skader, hvor bygningsdelens funktion vil svigte og hvor det kan medføre skader på andre bygningsdele'

I tillægget til tilstandsrapporten s. 3, hvor den byggesagkyndige opgør, hvilke reparationer der er tilrådelige og prisfastsætter dem, er der heller ikke opgivet noget om udskiftning af taget ville være en tilrådet reparation.

Så jeg må indrømme, at jeg fortsat er dybt uforstående overfor, hvordan jeg på nogen muligmåde 'skulle' have vidst, at jeg købet et hus, med et tag der var modent til udskiftning."

Nævnet har fået forelagt de bilag, som parterne har fremlagt, herunder farvefotos.

Af de forsikringsbetingelser, der er gældende for ejerskifteforsikringen, 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, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens 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 vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

9.2.
Forsikringen dækker skader/skaderisici, 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, som 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 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.

- 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."

Af de forsikringsbetingelser, der er gældende for husforsikringen, fremgår bl.a.:

"**Forsikringen dækker den direkte skade på det forsikrede ved**
…
Hus- og grundejerforsikring
Storm og voldsomt sky- og tøbrud

Storm (vindstyrke 8, svarende til 17,2 m pr. sekund) og nedbørsskader som opstår i umiddelbar forbindelse hermed.

Oversvømmelse som følge af voldsomt sky- og tøbrud, når vandet ikke kan få normalt afløb.
…
Forsikringen dækker ikke
- Skade, som følge af nedbør, der trænger igennem utætheder og åbninger, der ikke er en umiddelbar følge af en stormskade.
- Skade som følge af fejlkonstruktion, fabrikationsfejl eller fejlmontering."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet at måtte lægge til grund, at klageren efter overtagelsen blev bekendt med utætheder i taget. Husforsikringen dækker ikke skade som følge af nedbør, der trænger gennem utætheder.

Den utæthed, som klageren konstaterede i forbindelse med tøbruddet i januar 2011, er efter nævnets opfattelse ikke godtgjort at have sin årsag i et forhold, som bestod på overtagelsestidspunktet. Nævnet kan på den baggrund heller ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning over ejerskifteforsikringen.

12. 80.066

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson