Ankenævnet for Forsikring

892/12

Den 14. maj 2012 blev i sag nr. 81.083:

xxxxx xxxxxx
xxxxxxxxx xxx xxxxxx
xxxx xxxxxxx

mod

Privatsikring
Gl. Kongevej 60
1790 København V

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Privatsikring. Han klager over, at selskabet har afvist at yde dækning for undertag og skotrender.

Selskabet gør gældende, at det anmeldte forhold ikke var til stede ved overtagelsen af ejendommen, og henviser til tilstandsrapportens oplysninger. Selskabet påberåber sig tillige, at forsikringen er udgået den 8/12 2010.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1984, og at klageren tegnede forsikring med ikrafttrædelse den 8/12 2005 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 11/4 2005. Heraf fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
…		
8. Tagkonstruktion		
8.1 Tagbelægning/rygning	K1	Taget er en del alge- og mosbegroet.
	K2	Tætninger ved rygnings- og gratsten er revnet fra en del steder og nedfaldne enkelte steder.
8.10 Undertage/understrygning	K3	Undertaget er opflosset forneden ved tagrende og når ikke ud i tagrende. Undertag er ikke afsluttet korrekt ved aftræksgennemføringer.

K1 Der er ikke monteret afstandslister mellem undertag og lægter."

Sagen er indbragt for nævnet ved klageskema underskrevet den 17/8 2011. Heraf fremgår bl.a.:

"**1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …**
Efter omfattende renovering indvendigt flyttede vi ind i huset 24/2-2006 og konstaterede indvendige revner i væggene. Kontakt til Privat Sikring gav efterfølgende grønt lys for Bygningsgennemgang af …, som medfører sig rapport, hvori der dokumenteres at der på daværende tidspunkt knap 2 måneder efter overtagelsen af huset, allerede var mange huller og skader i undertaget og at dette formodentligt skyldes manglende afstandslister. Privatsikring kommer med plausibel forklaring om at der i tilstandsrapporten netop er noteret de manglende afstandslister og dette derfor ikke er dækket, hvilket jeg ikke ved bedre. Det viser sig så ved gennemgang med bygningstekniker i 2010, at de mange huller og skader i undertaget ikke skyldes manglende afstandslister, men derimod at undertaget er mørnet og at dette også har været årsagen til de mange huller der allerede i 2006 var konstateret. Jeg har for at komme til bunds i sagen, foreslået at sende prøver ind til teknologisk institut, for at påvise at der på overtagelsestidspunktet også har været tale om mørning af undertaget, men dette har Privat Sikring ikke været interesseret i.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
Jeg vil opnå at selskabet afmonterer taget og udskifter undertaget med noget der virker udskifter skotrenden samt pålægger taget igen. Derudover er der kommet følgeskader i form af vandskjolder i lofter og på visse vægge, hvilket jeg forventer bliver udbedret. Jeg forventer også at de udskifter isoleringen de steder der har været vand, samt kontrollere at der ikke er yderligere skjulte følgeskader, der selvsagt også ville skulle udbedres."

Klageren henviser til, at en bygningstekniker i 2010 foretog en besigtigelse af tagkonstruktion. Af notat udarbejdet i forbindelse hermed fremgår bl.a.:

"Der er ved besigtigelse af tag konstruktion konstateret følgende:
Undertaget er mange steder medtaget af mørning og dette har forårsaget store revner og afskalninger i undertaget.

Da undertaget er i sådan stand på nuværende tidspunkt, konstateres det at have været undervejs i en længere årrække (vurderes til ca. 7-9 år).

Det kan konkluderes at denne type undertag har en, levealder på ca. 25-30 år, hvad ang. mørning.

Det antages at husets tagkonstruktion i værste fald er fra opførelsestidspunktet i 1984 og derfor har denne været eksisterende i ca. 19-20 år. På tidspunktet, hvor undertaget har påbegyndt sin mørning.

Ud fra gennemlæsning af tilstandsrapport udført 11.04.2005, kan det konstateres at der i denne ikke er benævnt nogen form for mørning af undertag, men blot at undertaget er forkert monteret ved tagfoden samt at understrygning er i dårlig stand ved rygnings- og gratsten.

Dette kan på ingen måde have indvirket i mørningen af undertaget og det kan derfor konkluderes at denne skade må være dækningsberettiget.

Ydermere er der konstateret følge skader:

- Afskalninger og misfarvninger fra vandindtrængninger på lofter
- Skimmelsvamp på spær konstruktion og nogen steder på begyndt råd.
- Isolering er i et mindre omfang medtaget."

Af rapport af 4/4 2006 fra en rådgivende ingeniør fremgår bl.a.:

"**Skade:**
Der er i forbindelse med gennemgang af husets indvendige vægge og bagmure konstateret revnedannelser i stort set alle vægge af varierende karakter, svingende fra mindre betydelige skader til alvorlige skader, specielt i indvendige vægge, stedvist med risiko for sammenstyrtning ved mekanisk påvirkning.
…
Skadeårsag:
Ud fra mulige konstaterbare skader skønnes skader i indvendige vægge/bagmure at være en følge af mangelfuld forankring af vægge i top, kombineret med mangelfuld vindafstivning af tagkonstruktionen.
…
I forbindelse med besigtigelse af tagkonstruktionen kunne det konstateres at der ikke er monteret afstandslister mellem undertag og spær. Manglende afstandslister giver risiko for skader på undertaget, hvor lægter er sømmet på spærret, og øger samtidig risikoen for opfugtning af lægter. Ved besigtigelsen kunne måles mellem 22-45 % fugt i henholdsvis lægter og skotrende.
Herudover kunne der i undertaget, som i øvrigt er udført i uarmeret plast af tvivlsom kvalitet, konstateres en del skader/huller samt manglende tætning ved samtlige gennemføring i undertaget."

Klageren anmodede om at få skadesagen genoptaget, hvilket selskabet ved brev af 20/2 2009 bekræftede. Den 24/6 2009 sendte selskabet et brev af til klageren. Heraf fremgår bl.a.:

"Vi har modtaget en rapport fra bygningskonsulent …, der har foretaget besigtigelse den 25. marts d.å. efter din henvendelse hertil om diverse reklamationer i forhold til det tidligere udførte arbejde i forbindelse med denne skadesag.

… oplyser at have besigtiget følgende:
…
- skotrender med råd og nu nye fugtskjolder på lofter. I den forbindelse må jeg henlede opmærksomheden på, at der i tilstandsrapporten er flere bemærkninger til tagbelægning/rygning og undertag og at du jvf. købsaftalen har fået prisafslag i købesummen til udbedring af de i tilstandsrapporten nævnte forhold.
Der blev ved … besigtigelse ikke konstateret forhold, der er omfattet af forsikringens dækningsomfang. Jeg henleder opmærksomheden på, at det bl.a. er en betingelse for dækning på en Ejerskifteforsikring, at et forhold har været tilstede på overtagelsestidspunktet og at man fx. ikke har haft kendskab til det pågældende inden den faktiske rådden over ejendommen det være sig i form af bemærkning i tilstandsrapporten eller købsaftalen.

Rådskader kan være omfattet af en Husforsikring, hvorfor jeg kan opfordre dig til at kontakte selskabet, hvor du har tegnet din Husforsikring."

Der var herefter yderligere korrespondance mellem parterne, i hvilken forbindelse klageren sendte mail af 28/2 2011, hvori han anførte, at han var i færd med at få udarbejdet en rapport fra en byggetekniker vedrørende det mørnede undertag. Han bad endvidere selskabet oplyse, om han skulle foretage sig yderligere omkring anmeldelse.

Selskabet sendte brev af 1/4 2011 til klageren. Heraf fremgår bl.a.:

"Råd i skotrende
Jeg henleder opmærksomheden på, at der i tilstandsrapporten bl.a. er en bemærkning med karakteren K2, som er: Tætning ved rygnings- og gratsten er revnet fra en del steder og nedfaldne enkelte steder. Endvidere er vi opmærksomme på, at du jvf. din købsaftale har fået afslag i købsprisen for de i tilstandsrapporten nævnte K2 og K3 bemærkninger.

K2 og K3 bemærkninger beskriver skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for en overskuelig tid.

Vi må forudsætte, at du har foretaget udbedring af de i tilstandsrapporten anførte K2 og K3 bemærkninger, da det jo er det tilstandsrapporten anbefaler, og det der er givet dig nedslag i købsprisen til. Hvis du evt. ikke har udbedret disse forhold, vil en evt. forværring i tilstanden afledt at disse bemærkninger, således være for din egen risiko.

Det er vores overbevisning, at du ved udbedring af K2 og K3 bemærkningerne, hvis det er udført inden for kort tid efter din overtagelse, ville have konstateret, hvis der var råd i skotrenden. Dette synes ikke at være tilfældet, al den stund at du først anmelder det i 2009.

Undertag
Det samme gælder for din anmeldelse om mørnet undertag. Dette finder vi ej heller, at du har ført bevis for var til stede ved din overtagelse i 2005. Jeg henviser i den forbindelse til de bemærkninger, der var i tilstandsrapporten, der relaterer sig til undertag.

Jeg henviser endvidere til den ingeniørrapport fra …, dateret 4. april 2006, som du lod udarbejde - i den rapport omtales ikke mørning af undertag. Det er anført, at der er tale om undertag af tvivlsom kvalitet, men det udgør i sig selv er ikke en dækningsberettiget skade, men er et materialevalg, der har været truffet i forbindelse med udførelsen.
Ingeniørfirmaet har endvidere anført nogle defekter i undertaget. Disse defekter er som tidligere meddelt dig nævnt i tilstandsrapporten og kan med den begrundelse ikke dækkes af forsikringen.

… oplyser, at han ved hans besigtigelse ikke har konstateret mørnet undertag eller forhold som er anderledes end forventeligt ud fra det pågældende undertags alder.

Vi må konkludere, at da dels ingeniørfirmaet ved deres undersøgelse af din ejendom i april 2006 ikke har konstateret mørnet undertag og du i forbindelse med de udbedringsarbejder, som vi må forudsætte du har ladet udføre jvf. tilstandsrapportens bemærkninger, ej heller har konstateret mørnet undertag, har du ikke løftet bevisbyrden for, at mørnet undertag var til stede ved din overtagelse.

Konklusionen på dine seneste henvendelser er, at vi ikke finder, at du har løftet bevisbyrden for, at dine nu frembragte forhold har været til stede ved overtagelsen og da det er en betingelse for, at der kan opnås dækning på forsikringen, kan vi ikke anerkende erstatningspligt, ligesom vi ikke kan tilbyde at foretage og/eller betale for, at der foretages yderligere undersøgelser af ejendommen.

Som tidligere nævnt er forsikringen udgået 8. december 2010 og tidsfrist for efteranmeldelse er dermed udløbet."

I brev af 30/8 2011 til nævnet har selskabet bl.a. anført:

"Klager er den opfattelse, at et mørnet undertag er årsagen til skaden, der bør dækkes på ejerskifteforsikringen i Privatsikring, hvormed han forlanger undertaget skiftet tillige med udskiftning af skotrender og påmontering af taget igen.

Desuden forventes dækket nogle følgeskader på vægge og lofter samt udskiftning af noget isolering.

Privatsikring finder ikke, at der er ført bevis for, at det defekte tag var til stede ved klagers overtagelse af huset i 2005, og Codan henviser til tilstandsrapportens bemærkninger om undertaget, hvorfor der ikke er nogen forsikringsdækning i henhold til de vedlagte forsikringsbetingelser.

Privatsikring henviser tillige til en ingeniørrapport fra …, dateret den 4. april 2006, som klager har foranlediget udarbejdet, og hvor det er anført, at undertaget er af tvivlsom kvalitet.
Ingeniørfirmaet omtaler desuden nogle defekter i undertaget.

Privatsikring har påberåbt sig, at et dårligt materialevalg ikke er en dækningsberettiget ejerskifteskade, og at defekterne er nævnt i tilstandsrapporten, hvorfor der ikke er dækning.

Tilstandsrapporten nævner under pkt. 8, og med en K3 karakter, at undertaget er opflosset for neden ved tagrende og når ikke ud i tagrende, og undertaget er ikke afsluttet korrekt ved aftræksgennemføringer.

Det er også nævnt med en K1 karakter, at der ikke er monteret afstandslister mellem undertag og lægter.

Privatsikring anfører, at klager burde have taget notits af tilstandsrapportens oplysninger, idet manglende tiltag uafværgeligt ville medføre en forværring af tilstanden.
Synspunktet er, at havde klager taget hånd om de i tilstandsrapporten nævnte mangler, kunne han dengang have konstateret et evt. mørnet undertag, ligesom ingeniørfirmaet ved deres undersøgelse i april 2006 naturligt ville have nævnt det i deres rapport, såfremt de dengang havde konstateret et mørnet og hullet undertag.

Blandt andet på baggrund af de manglende oplysninger derom i ingeniørrapporten finder Privatsikring, at klager ikke har ført bevis for, at det defekte undertag var til stede ved overtagelsen af huset, hvilket er en forudsætning for ejerskifteforsikringsdækningen.

Privatsikring påberåber sig tillige, at ejerskifteforsikringen er udgået den 8.12.2010 og tidsfristen for efter anmeldelse dermed er udløbet.

6. 81.083

Det fremgår af vedlagte sagslog af 21/03/11, at klager har fået kr. 75.000,- i afslag på husets købspris til udbedring af K2 og K3 skader, der er nævnt i tilstandsrapporten."

Senest har selskabet i brev af 13/3 2012 bl.a. anført:

"Privatsikring besigtigede huset i både 2005 og 2009, og som det fremgår af Privatsikrings brev af den 1.4.2011, er der ikke ved vores konsulent besigtigelser, senest i februar 2009, konstateret et mørnet undertag eller forhold ved undertaget, der er anderledes end forventeligt ud fra undertagets alder.

Imidlertid nævnes huller i undertaget i en rapport fra … Consult, men ud fra de til rapporten hørende bilag kan der kun konstateres et enkelt hul, der er en bagatel, og som kunne repareres med tape. Desuden nævnes i rapporten, at undertaget er uarmeret og af dårlig kvalitet.

Rapporten nævner også, at der er målt fugt i skotrender på 45%

Privatsikring finder, at der ikke er ført bevis for mange huller i undertag ved overtagelsen af huset, men det er nu fastslået i rapport fra ... Byg af 29.2.2011, at undertagets levetid var udløbet i begyndelsen af 2011, da der trængte vand gennem taget.

I den forbindelse henviser Privatsikring til Tilstandsrapportens 8.1 med angivelse af en k2 og k3 karakter, og hvor det er anført, at tætninger ved rygnings- og gratsten er revnet fra en del steder og tætninger er nedfaldne enkelte steder. Privatsikring finder det sandsynligt, at de løse rygnings- og gratsten, sammen med de nedfaldne sten fra taget, har forårsaget, at regnvand er trængt igennem taget, og Privatsikring finder, at en medvirkende årsag kan være, at undertaget ikke er afsluttet korrekt ved aftræksgennemføringer jf. pkt. 8.10 i Tilstandsrapporten.

Privatsikring fastholder således, at årsagen til skaden er forhold, der er nævnt i tilstandsrapporterne - samt det for nyligt mørnede undertag, som var af dårlig kvalitet og for gammelt til længere at kunne opfylde sit formål.
…
Huset overtages medio 2005, og … Consult rapport foreligger i april 2006, pr. hvilket tidspunkt, at klager selv anfører, at han er bekendt med hul i husets undertag. Skadeanmeldelse foreligger i begyndelsen af 2009, hvor skaden afvises med brev af 24.6.2009.

Klager vender herefter først tilbage over for Privatsikring i februar og marts 2011 omkring vand gennem loftet, hvorefter Privatsikring fastholder afvisningen med brev af den 10.3. 2011, og henviser til, at forsikringsdækningen er udløbet i 2010, og efteranmeldelsesfristen også er overskredet.

På denne baggrund gør Privatsikring gældende, at et evt. skadeskrav er forældet.

Hvad angår rådskaden i skotrender finder Privatsikring, at de defekte rygnings- og gratsten har forårsaget de konstaterede rådskader i skotrender, og da der er givet en k2 karakter i Tilstandsrapporten jf. pkt. 8.1, fastholdes afvisningen af rådskaden som en dækningsberettiget skade."

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**Dækningen er betinget af :**

- at skaden er til stede ved købers overtagelse eller faktiske råden over ejendommen.
- at skaden konstateres og anmeldes senest tre måneder efter forsikringstidens udløb.

5 Hvad dækker forsikringen?
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 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.

6 Hvad dækker forsikringen ikke?
- forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.
  Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet har fået forelagt et stykke af undertaget.

Nævnet udtaler:

Forholdet vedrørende skotrender og undertag ses at være besigtiget af selskabet den 25/3 2009, hvorfor nævnet finder, at der ikke kan være tale om, at disse forhold er for sent anmeldt, da fristen for anmeldelse udløb den 8/3 2011.

Nævnet finder at måtte lægge til grund, at skotrendernes tilstand mest sandsynligt kan henføres til utætheder ved rygnings- og gratsten. De manglende afstandslister har bevirket kraftig opfugtning af lægterne. Begge forhold er omtalt i tilstandsrapporten.

En afhjælpning af forholdene på overtagelsestidspunktet må antages at ville have forhindret skade på skotrender og taglægter. Da det i forbindelse med montering af afstandslister ville have været nødvendigt at udskifte undertaget, kan nævnet allerede af

denne grund ikke pålægge selskabet at betale for udskiftning af undertag eller skotrender.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand