894/12

Den 11. juni 2012 blev i sag nr. 81.331:

xxxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxx

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S. Han klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning til en reparation af den forsikrede ejendoms undertag og inddækninger.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Selskabet har endvidere henvist til, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten, og at beskrivelsen ikke er klart forkert.

Den forsikrede ejendom er opført i 1968. Klageren overtog ejendommen den 18/5 2007 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 8/5 2007. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
…			
	8. Tagkonstruktion		
…			
	8.10 Undertage/under-strygning	K3	Undertag revnet enkelte steder."

Af tillæg til tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

2. 81.331

"**4. Anslåede udbedringspriser for reparationer nævnt i tillæg til tilstandsrapport - beboelsesdelen**

…

Bygning	Pos.nr./bygningsdel fra tilstandsrapport	Reparationsforslag	Anslået pris excl. moms
… A 8.0	.10 Undertage/understrygning	Reparation af undertag.	3000,00

"

I forbindelse med et påtænkt salg af ejendommen fik klageren i februar 2011 udarbejdet en ny tilstandsrapport. Heraf fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
…			
	8. Tagkonstruktion		
	8.1 Tagbelægning/rygning	K3	Flere tagsten på den østlige side har revner og afskalninger. Dels ved skorsten og dels på den nederste del mod nordøst. Note: Selvom der er monteret undertag, bør defekte sten skiftes, så risikoen for fygesne og slagregn i konstruktionen minimeres.
…			
	8.10 Undertage/understrygning	K3	Undertaget har flere små brud og er åben ved ventiler. Ved tagrenden er plasten ved at blive mør, og begyndt at smuldre. Note: Denne type undertag har vist sig at smuldre p.g.a. solens UV-stråling, der langsomt nedbryder plasten. Restlevetiden på dette undertag vurderes til at være begrænset. Der må forventes en renovering indenfor de kommende år."

Den bygningssagkyndige, der udarbejdede tilstandsrapporten, anførte i mail af 16/2 2011 til klageren:

"På tagets østside var der minimum 2 tagsten med revner samt enkelte med afskalninger.
P.g.a. sneen var det ikke til at se, om der var flere. Vestsiden var næsten dækket af sne.
Her var jeg ikke sikker på, om der var revner, hvorfor der ikke er noteret noget.
Men det er kun de defekte tagsten der betegnes med en K3, ikke hele taget.

Vedr. sidste rapport så skal jeg ikke kunne side, hvad den bygningssagkyndige så eller ikke så dengang. Hans rapport vil jeg ikke kommentere på. Det må være op til andre.

K3 betegner en skade på en konstruktion, som indenfor overskuelig tid vil bryde sammen, og som kan medføre skade på andre konstruktioner.
Så den kendsgerning, at der allerede for næsten 4 år siden var sat en K3 på undertaget, indikerer at restlevetiden var begrænset.

Jeg kunne forstå på …, at I selv havde en ide om, at renovere undertaget, hvis I skulle blive på adressen.

Nedbrydningen kan ikke stoppes. Men på det nuværende niveau vil jeg anslå, at det godt kan klare et sted mellem 5 og 10 år mere.
Men det vil være min anbefaling, at inspicere hvert år, for at sikre, at nedbrydningshastigheden ikke øges.
Vedr. utætheden omkring aftræksrørene så er det begrænset, hvad der kommer der, men da det er åbent, skal den have en K3."

Klageren anmeldte den 16/2 2011 til selskabet, at undertagets tilstand var beskrevet som ringere i den nye tilstandsrapport end i tilstandsrapporten fra 2007.

Selskabets taksator besigtigede ejendommen den 25/2 2011. Ved brev af 28/2 2011 anerkendte selskabet at dække en revnet tagsten, men afviste at yde dækning for så vidt angår undertaget. Af brevet fremgår bl.a.:

"**Min besigtigelse**
Undertaget blev besigtiget over hanebånd, hvor det armerede undertag af klar plast ses med begyndende nedfald. Det er almindeligt, og viser udløb af levetid, i et 43 år gammelt undertag. Ved skorsten og trykudligningsventil fra toilet er ikke udført kraver som man udfører det ved nutidig byggeri. Jeg så ikke problemer med indtrængende nedbør, idet tagrummet over hanebånd ses tør og uden spor af fugt på isoleringen, som du har udlagt efter ejendommens overtagelse.
…
Konklusion: Undertag afvises grundet udløb af levetid
Sammenlignet med tilsvarende undertage af samme alder på andre ejendomme, ses undertag her ikke i særlig dårlig stand. Det skal bemærkes, at de fleste undertage af samme type og alder på andre ejendomme er skiftet grundet slid/ælde.
Der henvises til forsikringsbetingelsernes punkter 9.1 og 9.2 omkring skadebegrebet. Endvidere til punkt 10. Undtagelser fra dækningen, pind 1 *-forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten.* Og til pind *7 -forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid.*
…
Andet
Som nævnt så jeg ikke tegn på indtrængende nedbør, da jeg var i tagrummet over hanebånd. Henset til en taghældning på 45 grader og dobbelt falsede tagsten, kan taget fungere uden nævneværdige problemer, uden undertag.

Det er efter min vurdering svært, efter mere end 3½ år, at argumentere for, at tilstandsrapportens kritiske K3 skadekarakter var forkert den 8. maj 2007 ved den beskikkedes husundersøgelse, hvor kan skønnede kr. 3.000,- til reparation af aktuelle skader i undertaget, idet det må forventes, at der vil opstå tiltagende revner i et undertag, der nærmer sig levetids udløb."

Sagen er herefter indbragt for nævnet ved klage af 30/9 2011. Heraf fremgår bl.a.:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …

Ejendommen købes i 2007 med baggrund i tilstandsrapport af 08-05-2007. Undertaget beskrives som værende med enkelte huller og at en reparation heraf vil have en udgift på kr. 3.000. Dvs. ikke en væsentlig udgift til ikke at købe huset.
Feb 2011 forsøges ejendommen solgt men salget falder ikke på plads pga. ny tilstandsrapport, hvor undertaget beskrives som defekt K3 og vil være en væsentlig udgift at reparere/udskifte. Ejendommen kan ikke sælges pga. taget og vi beslutter nu i sept. selv at blive boende i ejendommen. Jeg henholder mig til tilstandsrapporten fra 2007 hvor rep. udgiften af taget er kr. 3.000. Det viser sig nu at udgiften til at reparere undertaget er væsentlig mere. >
Vi mener at have købt ejendommen på falsk/skjult mangel der ikke er beskrevet i tilstandsrapport som en væsentlig manuel idet rep. udgift kun er kr. 3.000.
Vi er ikke enige i at alm. brand mener at undertaget nu 4 år efter købet har taget så meget skade/slidt ift. 2007 at det nu er defekt og ikke kan repareres for kr. 3.000,-
Der er som beskrevet i ny tilstandsrapport (15-02-2011) ikke kun huller i undertaget men også inddækninger etc. er ej heller i orden. Dette var ikke beskrevet i rapporten fra 2007 og må ligeledes anses for en skjult mangel.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
Accept af skade/skjult mangel iht. tilstandsrapport ved husets overtagelse i 2007, dvs. dækning af omkostninger til pålæggelse/reparation af nyt undertag og inddækninger."

Selskabet har over for nævnet ved brev af 17/10 2011 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"**Argumentation**
Vores kunde har anmeldt forholdet vedrørende undertaget til os, fordi han i forbindelse med ønsket om salg af ejendommen har fået udarbejdet en ny tilstandsrapport, hvor undertaget er beskrevet med en begrænset restlevetid. Han mener således ikke, at den beskrivelse, som fremgår af den tilstandsrapport, som lå til grund for hans eget køb af ejendommen, er retvisende.
…
Ved vores skadekonsulents besigtigelse på ejendommen blev undertaget besigtiget over hanebånd. Det armerede undtag af klar plast sås med begyndende nedfald. Der er tale om et ca. 43-årigt undertag. Vores skadekonsulent kunne ikke konstatere problemer med indtrængende nedbør, idet tagrummet over hanebåndene sås tørt og uden spor af fugt på den isolering, som vores kunde har udlagt efter ejendommens overtagelse.

Undertagets udseende var forventeligt henset til alderen på ejendommen, idet tilsvarende undertage efter 43 år vil have udløbet deres levetid. De fleste undertage af samme alder vil således på nuværende tidspunkt enten allerede være blevet udskiftet, eller de vil være på vej til at blive udskiftet på grund af slid og ælde.

På baggrund af ovenstående er det således vores vurdering, at undertagets tilstand ikke udgør et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt set i forhold til en tilsvarende intakt ejendom af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Herudover er der ikke konstateret nærliggende risiko for skader som følge af undertaget, hvilket vi baserer på, at tagkonstruktionen var tør ved besigtigelsen. Vi finder det således ikke sandsynliggjort, at ejerskifteforsikringens skadedefinition er opfyldt, jf. betingelsernes afsnit 2, punkt 9.

Ved besigtigelsen var der ikke umiddelbart tegn på, at der var sket udbedring af de revner i undertaget, som er nævnt i vores kundes tilstandsrapport fra 2007. Den bygningssagkyndige

har på daværende tidspunkt givet forholdet karakteren K3, hvilket beskriver en kritisk skade, der bevirker, at bygningsdelens funktion svigter indenfor overskuelig tid, hvis ikke der sker udbedring. Vores kunde har 4 år efter overtagelsen endnu ikke foretaget en reparation af de revner, som er nævnt i tilstandsrapporten. Det er vores vurdering, at der over tidsrummet på 4 år er sket en naturlig forværring af undertagets tilstand, både som følge af manglende udbedring, men også som følge af naturlig slid og ælde.

Vores kunde henholder sig til, at der i tillægget til tilstandsrapporten står anført, at undertaget vil kunne repareres for 3.000 kroner. Indledningsvis skal vi bemærke, at et tillæg alene er et supplement til tilstandsrapporten. Det betyder således, at de pris-angivelser, levetider etc. der står angivet i et tillæg ikke er en del af vurderingen af, hvorvidt et forhold er korrekt beskrevet eller ej i tilstandsrapporten. Der er alene tale om den bygningssagkyndiges skøn, og i henhold til tillæggets side 1 er et sådan tillæg ikke en del af den officielle tilstandsrapport.

Ejerskifteforsikringens basisdækning er alene indtegnet på baggrund af tilstandsrapporten. Det er kun i forbindelse med den udvidede dækning, at vi har et krav om, at der skal være udarbejdet et særligt teknisk tillæg. Fordi det anmeldte forhold relaterer sig til basisdækningen, idet der ikke er tale om en ulovlighed, og tillægget ikke er en del af den officielle tilstandsrapport, fastholder vi, at oplysningerne i tillægget er Alm. Brand uvedkommende, jf. kendelse 79.148, hvori nævnet har udtalt, at et selskab ikke er bundet af oplysningerne i et tillæg.

Fordi der er forløbet 4 år fra overtagelsen af ejendommen, mener vi således også, at undertaget muligvis kunne have været repareret for 3.000 kroner, og dermed kunne have opnået en normal levetid henset til alderen. Den bygningssagkyndige skal ved huseftersynet alene beskrive forhold, der går udover normalen for en tilsvarende intakt ejendom eller bygningsdel, og idet vores kundes undertag ser ud som forventeligt for et 43 år gammelt undertag, mener vi, at den beskrivelse, som fremgår af tilstandsrapporten i 2007 er korrekt. Hvis opfordringen om reparation var blevet fulgt, ville undertaget således have haft en almindelig og sædvanlig levetid.

På baggrund af ovenstående fastholder vi vores vurdering af, at det anmeldte forhold ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Vi kan således ikke tilbyde dækning, jf. betingelsernes afsnit 2, punkt 10, 1. led.

Såfremt nævnet måtte give vores kunde medhold i, at der er tale om et dækningsberettiget forhold, mener vi, at vi er berettiget til at gøre værdiforringelse gældende med henvisning til, at undertaget på nuværende tidspunkt har udløbet dets levetid, hvorfor vi vurderer at vores kunde vil opnå en væsentlig forbedring ved at få etableret et nyt undertag, set i forhold til oplysningen fra tilstandsrapporten om, at undertagets funktion vil svigte indenfor overskuelig tid, jf. K3-bemærkningen.

Som sagen ligger oplyst, fastholder vi afgørelsen, idet der er tale om et undertag, som ser ud som forventeligt henset til alderen på dette, der er ikke konstateret skader på andre bygningsdele som følge heraf, og forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Vi afventer således nævnets stillingtagen og står gerne til rådighed med yderligere oplysninger, såfremt nævnet måtte have brug for dette."

Klageren har herefter fremlagt termografisk inspektionsrapport af 12/10 2011 og har i brev af 23/10 2011 til nævnet bl.a. bemærket:

6. 81.331

"I henhold til selskabets svar på klage kan jeg tilføje følgende oplysninger:

- Beskrivelsen 'ENKELTE revner i undertaget' i tilstandsrapport i 2007 er og har ikke været korrekt beskrevet. Der er og har lige siden overtagelsen af ejendommen været rigtig MANGE huller og revner i undertaget. Som der står i ny tilstandsrapport af 2011 er undertaget åben ved ventiler skorsten og vinduer. Ved tagrenden er plasten mør og smulder.
- Desuden konstateres der ved udskiftninger af velux vinduer i tag at undertaget flere steder ligger i en 'dyb grøft' oven over lægter og er ikke trukket ud over lægterne så evt. vand kan løbe af
- Isolering i taget kan konstateres yderst mangelfuld. Se vedlagte 'termofotografi rapport' af 12-10-2011. (ps: der er tidligere givet dækning af mangelfuld isolering i skunk fra samme ejerskifteforsikring, men ikke til isolering i taget).
- Påstanden om at undertaget er så meget forværret på 4 år pga. manglende reparation af ENKELTE revner er uden belæg. Disse revner i undertaget kan ikke repareres. Der er som beskrevet og bevist ikke kun enkelte revner men en hel del andre fejl ved både undertag og tagisolering. Åbninger ved ventiler, skorsten og vinduer samt det ovenfor beskrevne har og kan ikke være forårsaget på 4 år.
- Undertagets/tagets tilstand i det hele taget udgør en væsentlig værdi nedsættelse af ejendommen. Flere interesserede købere af ejendommen har meldt fra pga. tagets tilstand og vi kan nu ikke sælge ejendommen uden en væsentlig pris reduktion svarende til et nyt undertag og isolering.
- Det må forstås af beskrivelsen ENKELTE revner i undertaget ikke er af nævneværdig betydning for ejendommens værdi ved købet i 2007. Men det er det nu blot efter 4 år da der konstateres væsentlig flere mangler end blot ENKELTE revner."

Hertil har selskabet i brev af 9/11 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Vores kundes brev består af 6 pinde/punkter.

I første pind anføres, at det af den nye tilstandsrapport fra 2011 fremgår, at undertaget er 'åben ved ventiler skorsten og vinduer. Ved tagrenden er plasten mør og smuldre.'

Til dette bemærkes, at i 1968, hvor ejendommen er opført, var det ikke almindelig håndværksskik at udføre fodblik ved tagrender. Det var almindeligt blot at føre undertaget ud til tagrende. Mørning og smuldring er derfor normalt dér, i så gamle klare/armerede plastundertage.

I anden pind oplyses, at der var problemer med undertaget ved udskiftning af Velux vinduer, omkring afløb af vand over lægterne. Dette har vi ikke kendt til før, da det ikke har været anmeldt. Nu hvor vinduerne i taget er skiftet, lægger vi til grund, at en besigtigelse ikke er relevant.

Af tredje pind fremgår, at vores kunde har indhentet en 'termofotografisk Rapport' af 12-10-2011.

Dette er også nyt for os. Her skal tages i betragtning, at vores kunde har efterisoleret i skunk og over hanebånd. I skråvægge er alene den oprindelige isolering, udført som man gjorde det i 1968.

Det skal bemærkes, at vores kunde i 2008, under skadenummer 701242, havde en skade vedrørende træk under gulv i tagetage fra skunk, hvor vi har udbetalt kr. 8.250. Havde der i

2008 været problemer med undertaget i skunkerne, må det antages, at tømrer havde påtalt dette. Når dette ikke skete, må undertaget formodes ikke at have givet anledning til bemærkninger.

I fjerde pind kommenterer vores kunde undertagets tilstand, hvilket vi tidligere har kommenteret indgående i vores brev af 17. oktober 2011 p. 2-3 til nævnet, hvortil vi skal henvise.

Vores kunde anfører i femte pind, at bl.a. undertagets tilstand udgør en væsentlig værdinedsættelse af ejendommen. Til dette skal bemærkes, at en sammenligning skal ske med en ejendom med et tilsvarende undertag af samme alder og type som det konkrete, hvortil forholdet næppe kan antages at have nævneværdig nedsættende værdi for bygningen.

I den sjette og sidste pind kommenterer vores kunde undertagets betydning for ejendommens værdi ved købet i 2007, sammenholdt med 4 år senere. Til dette kan vi kun konstatere, at et undertag der nærmer sig udløb af normal levetid, må antages at være yderligere forringet efter yderligere 4 år.

På baggrund af ovenstående må vi fastholde vores vurdering af, at det anmeldte forhold ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor vi ikke kan tilbyde dækning, jf. betingelsernes afsnit 2, pkt. 10, 1. led."

Herefter har klageren i brev af 27/11 2011 til nævnet bl.a. bemærket:

"Vedlagt flere billeder til yderligere understøttelse af undertagets dårlige tilstand. Undertaget har set sådan ud fra overtagelse af ejendommen i 2007. Det ses tydelig at undertagets tilstand er langt mere end 'revner enkelte steder' som beskrevet i tilstandsrapporten af 2007.

Mht. til at undertaget ligger i bølger som konstateret ved udskiftelse af tag vinduer kan dette nemt besigtiges ved blot at løfte et par tagsten. Problemet er ikke udbedret, da det er umuligt andet end at skifte undertaget. Besigtigelse er derfor stadig aktuelt. Det ses også tydelig på vedlagte billeder at samme problem er tilfældet flere steder, dette kan nemt besigtiges i tilgængelig tagrum.
Jeg henviser igen til at forsikringsselskabet en gang har dækket udgifter til udbedring af træk under gulv pga. manglende/sunken isolering. Samme problem er konstateret i tagflade (se fremsendte termografi rapport, dette ses også tydelig fra indvendig side hvor der er dannelse af skjolder pga. vindtræk op under tagryg. Dette bør derfor også dækkes af forsikringen.

Undertaget i skunken blev ikke besigtiget ved efterisolering under gulv. Efterisolering af en sådan art, hvor der 'sprøjtes' granulat ind under gulvet foretaget normalt ikke af en tømrer eller sagkyndig indenfor tagbelægning, men udelukkende af aut. isoleringsfirma. Forsikringsselskabets antagelse om at der her ikke har været bemærkninger er derfor falsk.

Det er tydeligt at undertaget - og tagisoleringens tilstand er i en meget dårligere tilstand end 'revner enkelte steder', det er samtidig sole klart at en forværring af undertagets tilstand ikke er forårsaget på 4 år. De defekte tagsten har ikke forårsaget huller eller revner i undertaget og har ikke kunne forårsage at undertaget ikke ligger korrekt, dette kan besigtiges da rapporten har klarlagt hvor de få tagsten har været defekte. Undertagets tilstand er fuldstændig den samme nu som ved ejendommens overtagelse i 2007.

Det er et faktum at undertagets tilstand er værdinedsættende for ejendommen, det er jo konstateret ved salgsforsøg af ejendommen. Der henholdes udelukkende til tilstandsrapporten hvorpå der er tegnet ejerskifteforsikring. Tillægget til tilstandsrapport giver jo en guidance til,

hvor galt problemet er og det er jo her tydeligt at de forelagte mangler ikke har været konstateret eller taget i betragtning i 2007 og er derfor en skjult mangel for køber af ejendommen.

Forsikringsselskabet forholder sig ikke til :

- 'undertagets tilstand ift. det beskrevne i tilstandsrapport af 2007' 'revner enkelte steder'
- 'bølger' og manglefuld udstræk af undertag.
- træk og mangelfuld isolering i tagryg (tidligere dækket samme problem under gulv)"

Nævnet har fået forelagt de fotos, der er fremlagt i sagen.

Af forsikringsbetingelserne 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, revnedannelser, 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.

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, 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."

Nævnet udtaler:

På baggrund af sagens oplysninger - oplysningerne i tilstandsrapporten, undertagets alder og det i øvrigt oplyste - finder nævnet, at undertagets tilstand ikke går ud over, hvad klageren måtte kunne forvente. På det foreliggende grundlag finder nævnet det heller ikke godtgjort, at der i øvrigt foreligger skader i forsikringsbetingelsernes forstand

eller nærliggende risiko herfor. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen