Ankenævnet for Forsikring

900/12

Den 1. oktober 2012 blev i sag nr. 81.878:

xxxxxx xxxxx xxxxx
xxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxx

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 med ulovlighedsdækning i Alm. Brand Forsikring A/S. Hun klager over, at selskabet har afvist at yde dækning i forbindelse med en anmeldt skade på tagrenden.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at forholdet vedrørende tagrenden ikke udgør en skade. Selskabet er af den opfattelse, at vandindtrængningen skyldes tagbelægningen, hvilket er omtalt i tilstandsrapporten.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendoms beboelse er opført i 1980. Ud over beboelsen består ejendommen af en garage (bygning B) fra 1980, et baghus (bygning C) fra 1988 og en carport (bygning D) fra 1994. Klageren overtog ejendommen den 13/5 2005 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 10/3 2005. Heraf fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
…		…	…
B	**Garage**		
	5. Lofter/etage adskillelser		
	5.1 Lofter/etage adskillelser	K1	Fugtskjolder på loft i garage
	…	…	…
	8. Tagkonstruktion og gulve		
	8.1 Tagbelægning/rygning	K3	Tag på garage er stålplader som er forsøgt tætnet.

2. 81.878

			Note: Nuværende ejer oplyser, at taget på nuværende tidspunkt er tæt.
C	**Baghus**		
…	…	…	…
	3.6 Invendige vægge	K1	Fugtskjolder på væg mod hallens parkeringsplads kan skyldes overløb på skjulte tagrender.
	…	…	…
	8. Tagkonstruktion		
	8.1 tagbelægning/rygning	K3	Taget på dele af litra C har begyndende rustangreb. Nuværende ejer har forsøgt tætnet taget med flydende tjære og silikone.
	8.5 Udvendigt træværk ved tag	K1	Fugtpåvirkede sternbrædder (sorte lodretstående profilkrydsfinérsplader mod hallen). Udhængsbrædder på denne del af tagkonstruktionen er løse.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen – fortsat

	Ja	Nej
7.1 Har der været skader ved trapper?	☐	☒

…

8. Tage

8.1 Har taget været utæt?	☒	☐
Hvis ja, hvor?		
Baghus"		

Af klageskemaet, der er underskrevet den 9/1 2012, fremgår bl.a.:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …
Min anmeldelse af 7-09-11 angår en defekt tagrende. Alm., Brands svarskrivelse af 13-09-11dækker/berører ikke med eet ord min anmeldelse vedr. tagrender. Tagrenden er indbygget mellem 2 bygninger. Tagrenden er ikke nævnt i tilstandsrapporten af 2005 af den simple årsag at den bygningssagkyndige ikke havde undersøgt hvorfra den fugtskade på listeloftet stammer. Han skulle op på taget og tilmed taget en liste med så han kunne komme til tagrenden nedefra, i øvrigt siler vandet ned af muren i tagrendens fastsættelse. Kopi af korrespondance + fotos vedlagt.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
At selskabet afholder alle udgifter i forb. Med udskiftning af eksisterende tagrende."

Selskabet har i brev af 2/2 2012 til nævnet redegjort for sagen og sin stillingtagen hertil.

Af brevet fremgår bl.a.:

"Vores kunde har anmeldt skaden til os 7. september 2011. Anmeldelsen er fremlagt af klager. I anmeldelsen fremgår følgende om forholdet:

3. 81.878

'Jeg ville udskifte utæt zink tagrende. Jeg indkaldte TTS ... Udskiftning vil medføre udskiftning af tag over garage og udskiftning af tag over udhus. Tagrenden er i øvrigt monteret forkert, så vandet løber den forkerte vej.'

Skadekonsulent … besigtigede det anmeldte forhold den 13. september 2011.

I den forbindelse kunne det konstateres, at tage på garage, carport og baghus er belagt med stålplader, medens tagplader på overdækket terrasse er af pvc. Tagrende på garage af zink er placeret ind mod siden af tagflade på baghus og ind mod bagside af tagflade på overdækket terrasse. Således er tagrende på garage alene synlig ovenfra.
Der kunne konstateres tegn på nye utætheder ved tagbelægning på garage og baghus, da loft i baghus var opfugtet. Samme sted kan der konstateres utætheder i stålplader på baghus, der er tæret og delvis tætnet med fugemasse. Flere steder er der tegn på, at tagplader og skruer anvendt til fastgørelse af tagpladerne har udløbet deres levetid. Stern på baghus er høj ved tagrende og umiddelbart er der også her sket opfugtning, sandsynligvis i forbindelse med is og sne på taget i den forløbne vinter. Der kunne ved besigtigelsen ikke konstateres tegn på utætheder i zinktagrenden. Billedmateriale fra besigtigelsen fremlægges som **bilag ...**

På baggrund af besigtigelsen meddelte skadekonsulent … ved brev også af 13. september 2011, at forholdet ikke kunne anerkendes som en dækningsberettiget skade på ejerskifteforsikringen. Brevet er fremlagt i sagen af vores kunde.

Vores kunde klagede til selskabets direktion over afvisningen ved brev af 31. oktober 2011. Ved brev af 3. november 2011 blev afvisningen fastholdt. Breve er fremlagt i sagen af vores kunde.

…

Argumentation

På baggrund af vores besigtigelse har vi kunnet konstatere, at der er sket vandindtrængning igennem tagbelægningen bestående af stålplader, som er lagt på de 3 bygninger, og som i tilstandsrapport er benævnt som garage (opført i 1980), baghus (opført i 1988) og carport (opført i 1992).

Årsag til vandindtrængningen vurderer vi at skyldes utætheder i stålpladerne grundet tæring (udløb af levetid som normalt vil være ca. 20 - 25 år), samt det forhold, at samlinger/overgange mellem tage er tætnet med fugemasse.

Bygningerne er konstrueret som udhus og kan ikke anvendes til beboelse, hvilket også afspejler sig den anvendte byggemetode. Bygningerne er som anført opført på forskellige tidspunkter, og der er derfor sket en sammenføjning med eksisterende bygninger i takt med opførelsen.

Tagrenden mellem bygningerne er placeret på garagen, og er således 32 år gammel. Det er vores opfattelse, at tagrenden ikke er årsag til fugtindtrængningen, da vi ikke har kunnet konstatere tegn på gennemtæringer. Med hensyn til tagrendens fald vurderes dette ikke at udgøre et problem, så længe der foretages løbende sædvanlig vedligeholdelse i form af rensning.

Det er vores klare opfattelse, at de konstaterede opfugtninger ikke har været til stede i det nuværende omfang på overtagelsestidspunktet 13. maj 2005. Såfremt det var tilfældet, ville der kunne konstateres væsentligt større skader her seks år efter overtagelsen.

4. 81.878

Tæringer og tætning med fugemasse, samt skjolder på lofter er nævnt i tilstandsrapporten …
På baggrund af indholdet af den udarbejdede tilstandsrapport er det vores opfattelse, at vores forsikringstager i tilstrækkelig grad er blevet gjort opmærksom på tagbelægningernes tilstand, de konstaterede utætheder samt risikoen for fremtidige utætheder og vandindtrængning. Derfor kan tagbelægningernes tilstand i henhold til forsikringsbetingelserne ikke anses for værende klart forkert beskrevet.

Det er derimod vores opfattelse, at vandindtrængningen kan henføres til de i tilstandsrapporten beskrevne skader samt den omstændighed, at der i løbet af vores forsikringstagers 6-årige ejertid ikke er foretaget udbedring i form af reparation eller udbedring af tagbelægningen og særligt af de anførte K3-skader.

Dette ses i øvrigt at være overensstemmende med den vurdering, som vores kundes egen tømrer har foretaget, idet det heraf fremgår, at den rigtige løsning vil være en udskiftning af tagbelægningen over garagen og en del af udhuset. Det skal i den forbindelse bemærkes, at omfanget af denne udskiftning netop svarer til det, som er nævnt med K3 i tilstandsrapporten.

På baggrund af ovenstående fastholder vi vores afvisning af det anmeldte forhold på den tegnede ejerskifteforsikring."

Hertil bemærker klageren i brev af 1672 2012 til nævnet bl.a.:

"Jeg blev opmærksom på problemet med tagrenden fordi vandet (fra tagrenden) sivede ned langs muren på værkstedet, hvorefter jeg selv foretog afdækning af tagrenden nedefra og derefter foretog nærværende anmeldelse til mit forsikringsselskab i henhold til ejerskifteforsikringen. Foto nr. … som vedlagt klageskemaet, viser helt klart nedsivningen af regnvand, der hvor tagrenden ender.

Vedr.: selskabets Argumentation
Det afvises, at selskabet har foretaget besigtigelse - hverken af den bygningssagkyndige i maj 2005 eller ved min anmeldelse i september 2011 - af hele tagrendens forløb, nemlig også under den af PVC overdækkede terrasse. Her siler vandet også nedad muren.

Den bygningssagkyndige burde ved gennemgang i maj 2005 have afdækket brædder nedenfra i loftet omkring tagrenden. Det skete ikke. Tagrenden er overhovedet ikke nævnt i tilstandsrapporten. Han kunne ved selvsyn havde bemærket, at tagrenden stopper/ender et stykke inde midt på loftet - nemlig der, hvor fugtpletten er observeret af mig ved indflytningen i maj 2005. Ligesom den bygningssagkyndige dengang ville have bemærket (hvis afdækning var blevet foretaget), at tagrenden hælder i den forkerte retning - altså at vandet løber ud på loftet.

Ligeledes er det argumenteret korrekt, at tagrenden er 32 år gammel og tjenlig til udskiftning."

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

9. Hvilke forhold er dækket
9.1.

5. 81.878

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 sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen.

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

Nævnet har gennemset de forelagte fotos.

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at vandindtrængningen mest sandsynligt skyldes tagets tilstand. Både for så vidt angår bygning B og C har tagbelægningen fået karakteren K3, som beskriver en kritisk skade, der kan medføre skade på andre bygningsdele.

Henset hertil, og da klageren efter nævnet opfattelse ikke har bevist, at der er forhold ved den mere end 30 år gamle tagrende, der udgør en skade i henhold til forsikringsbetingelserne, kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning som sket.

6. 81.878

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen