907/13

Den 21. januar 2013 blev i sag nr. 82.652:

xxxxx xxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxxxxxx

mod

LB Forsikring A/S
Farvergade 17
1463 København K

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 LB Forsikring A/S, tidligere Runa Forsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde dækning i forbindelse med en anmeldt skade på tagkonstruktionen.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at forholdet ikke var til stede, da klageren overtog ejendommen.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1934, og at klageren tegnede ejerskifteforsikring med ikrafttræden den 15/7 2006 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 21/6 2006. Heraf fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
...	…	…	…
8. Tagkonstruktion			
8.10 Undertage/understrygning		K3	Understrygningen er faldet af nogen steder. Note: Der kommer fygesne på loftet.

Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat

Ja Nej Ved ikke

…

2. 82.652

8.	**Tage**			
8.1	Har taget været utæt? Hvis ja, hvor? **Understrygning, af og til fygesne på loftet.**	☒	☐	☐
…				
8.7	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd--, svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor? **Dele af spær og lægter er udskiftet.**"	☒	☐	☐

Klageren anmeldte den 12/3 2009, at der i regnvejr løb vand fra undersiden af tagudhænget. Selskabets taksator besigtigede forholdet den 16/12 2009 og udarbejdede en rapport, hvoraf bl.a. fremgår:

> "Besigtiget på stedet med medlem:(ikke tømrermester)
> Huset er et bungalow-hus fra 1934-men taget skønnes ikke at være så gammelt (Knabstruptegl) De nederste 3 rækker tagsten er overstrøget/fuget udefra. Dette var foretaget af tidligere ejer/før overtagelsen (iflg.medlem)
> Medlem fremviste at det drypper ned fra tagudhænget - ved vedvarende regnvejr. Drypperiet kan bekræftes af Tax. da man kan se på nyeterrassebrædder at det drypper ned. Tax. og tømrermester skønner at regnvandet kommer fra ovennævnte overstrøgne tagsten (ingen regnvand på loft)
> I TR. er nævnt: K3 'Understrygningen er faldet af nogle steder'+ note 'der kommer fygesne på loftet'. Medlem har købt huset for 3 år siden og har for 2 år siden fået understrøget taget på loftet og eftergået overstrygningen af en murer.
> Tax. bedømmelse:
> Skadebegrebet er opfyldt: nærliggende fare for skade på tagudhænget(råd i tagudhæng)
> 1) Den byggesagkyndige burde have set/noteret at taget er overstrøget - dette er ikke byggeteknisk korrekt - en nødløsning.
> 2) Medlem har ikke fået at vide (i TR) at overstrygningen kan være et problem - men har fået repareret overstrygningen og derfor ikke forhold som var tilstede før overtagelsen - måske ligefrem en reklamation overfor medlems murer."

Ved brev af 12/1 2010 meddelte selskabet klageren afslag på dækning med henvisning til, at de konstaterede forhold vedrørende overstrygning af tagstenene ikke var til stede ved overtagelsen af ejendommen. Klageren var utilfreds med selskabets afgørelse og taksator genbesigtigede forholdet. I forlængelse heraf sendte selskabet brev af 2/9 2010 til klageren. Af brevet fremgår bl.a.:

> "På det foreliggende grundlag er det fortsat vores vurdering, at der sker vandindtrængning pga. en utæt overstrygning. Vandet skulle trænge ind på alle 4 sider. Ifølge vores oplysninger er taget overstrøget på alle 4 sider. Overstrygningen skønnes at være 8-10 år gammel. En murer skulle have eftergået overstrygningen på den ene tagside ca. 1 år efter din overtagelse, dvs. for ca. 3 år siden.
> …
> For så vidt angår de 3 sider, der ikke er blevet eftergået, er det vores vurdering, at der ikke forelå en skade eller en nærliggende risiko for skade ved overtagelse af ejendommen 15.07.06. Dette bygger vi på, at det er almindeligt og forventeligt, at en overstrygning skal ef-

tergåes regelmæssigt - og særligt når ejendommen ligger ud mod en vestvendt kyst, som ejendommen gør. Vi finder samtidig, at det forhold, at mureren har eftergået den ene tagside for ca. 3 år siden og i den forbindelse ikke har bemærket noget i forhold til de øvrige 3 sider, indikerer, at der ikke forelå en skade eller en nærliggende risiko for skade på dette tidspunkt. Endelig anmeldes forholdet om vandindtrængning først knap 3 år efter overtagelse af ejendommen.

Med hensyn til den tagside, som blev eftergået, må vi henvise til at reklamere overfor den mureren.

Som følge heraf kan vi beklageligvis ikke tilbyde erstatning i anledning af det anmeldte forhold."

Klagerens advokat sendte brev af 9/9 2011 til selskabet. Heraf fremgår bl.a.:

"Mine klienter erhvervede ejendommen den 15. juli 2006 i hvilken forbindelse der blev udarbejdet en tilstandsrapport, hvor eneste bemærkning til taget under pkt. A 8, 8.10 var 'Understrygningen er faldet af nogle steder. Note: Der kommer fygesne på loftet.'

Mine klienter tegnede i forbindelse med købet nærværende ejerskifteforsikring over en ti årig periode og betalte 14.417 kr. i policesum. Forsikringen gælder således fra den 15. juli 2006 til den 15. juli 2016.

I forsikringsperioden har mine klienter anmeldt en skjult skade på taget, som jeg kan forstå selskabet har afvist skulle være dækket under ejerskifteforsikringen med den begrundelse, at skaden ikke var til stede ved mine klienters overtagelse af ejendommen.

Mine klienter har i den forbindelse undersøgt forholdene omkring ejendommen, og er blevet gjort opmærksom på, at de tidligere ejere i 2002 indhentede tilbud på udskiftning af brædder i tagudhæng, fordi disse var rådne grundet gennemsivende vand oppefra ved regnvejr. Som dokumentation herfor vedlægger jeg mail fra [entreprenør], som afgav et tilbud på udførelsen af arbejdet, der desværre blev udført af anden entreprenør.

Mine klienter har forsøgt af få kontakt til den udførende entreprenør, og det er nu lykkes dem. Hans navn er … og baggrunden for at han ikke har været nem at finde er, at han er flyttet til Sverige. Jeg vedlægger en erklæring underskrevet af tømrer …, hvori han bevidner, at han har udført reparation af tagudhæng og spærender grundet fugtskader, opstået ved nedsivning af regnvand, på ejendommen i sommeren 2003.

Det er derfor min opfattelse, at mine klienter kan løfte bevisbyrden for, at den skade på taget, som de konstaterer ved regnvejr efter deres indflytning, har været til stede også før deres overtagelse af ejendommen, og da det i øvrigt er en dækningsberettiget skade, idet denne ikke er nævnt i tilstandsrapporten og derfor er en skjult fejl og mangel, går jeg ud fra at Runa Forsikring revurderer sagen.

Det har i den forbindelse ingen betydning, at mine klienter som bonus pater husejer forsøger at få afhjulpet skaden af en murer ved overstrygning af østsiden, der efterfølgende viser sig virkningsløs, fordi det ikke er mangler ved overstrygningen, som er årsagen til det nedsivende regnvand."

Selskabet fastholdt sin afgørelse og henviste i den forbindelse til, at det har formodningen imod sig, at den tidligere ejer fik udbedret fugtskader i tagudhæng og spærender uden samtidig at få udbedret overstrygningen, som var årsagen til fugtindtrængningen. Selskabet anførte endvidere, at overstrygningen kræver jævnlig vedligeholdelse, hvorfor utætheden ikke fandtes at have været til stede ved overtagelsen.

På klagerens foranledning foretog Teknologisk Institut den 22/3 2012 en undersøgelse af årsagen til vandindtrængningen i tagudhænget. Af den rapport, der i forbindelse hermed blev udarbejdet, fremgår bl.a.:

"**Bygningsbeskrivelse**

Det drejer sig om en villa fra 30'erne i et plan med udhæng.

Modtagne oplysninger

Ved selv let regn uden vind drypper det med vand gennem udhænget.
Både overstrygning af de 2 nederste rækker tagsten og understrygning i tagrummet er repareret indenfor de seneste år.

Besigtigelsen

Fotografisk dokumentation er vedlagt i bilag ...
Der blev gjort følgende iagttagelser:

Bygningen er en bungalow-type. se foto ...
Taget er tegltag med falstagsten.
De 2 nederste rækker tagsten var overstrøget, se foto 2.
I tagrummet var tagstenene understrøget. Understrygningen var generelt i god stand, se foto ...

På spær og underbeklædning var der tydelige tegn på. at der jævnligt trængte vand gennem tagudhænget. se foto … og ...

Der var ingen skader på tagstenene og de var alle oplagt korrekt, dvs. de falder godt sammen i falsene.

Der var således ingen umiddelbar årsag til vandgennemtrængningen. Taget blev derfor udsat for *meget* let vandpåvirkning.
Med meget svagt vandtryk blev der påført vand fra havevander. Vanderen sprøjtede næsten lodret, se foto ...

Efter få minutter viste der sig vand i udhænget, se foto 7 og 8. 1 tagrummet var der ingen vandindtrængning.

Der var ved de fleste vandrette overstrygninger en revne mellem mørtel og sten, hvor vand kunne trænge ind, se foto ...

Når overstrygningen blev brækket af, kom der straks en større vandmængde ud bagfra overstrygningen. se foto … og ...

Vurdering og udbedring

Det vurderes at vandindtrængningen forårsages af vand som stuver op bag overstrygningen. Vand. som løber ned ad taget, føres ind hvor der er revne mellem tagsten og overstrygning. Vandet stuver op bag overstrygningen og ledes ud til tagstenenes bagside, hvorfra det drypper ned i udhænget.

De gentagene opfugtninger nedbryder malingen, og senere træværket.

Det anbefales at fjerne overstrygningen på de 2 nederste rækker tagsten. Tagstenene vil være tætte mod 'almindeligt' regnvejr uden yderligere tætning.

Ønskes et helt tæt udhæng. kan stenene monteres i en asfaltbaseret tagstensklæber. som alene påføres 'usynligt' i falsene under oplægningen."

Sagen er herefter indbragt for nævnet ved klageskema underskrevet den 30/5 2012. Klageren henviser heri til korrespondancen i sagen samt rapporten fra Teknologisk Institut.

Over for nævnet fastholder selskabet afgørelsen og har i brev af 21/6 2012 bl.a. anført:

"Forsikringen blev oprindeligt tegnet her i selskabet på en ejendom, der ifølge købsaftalen er overtaget 01.09.06. Ifølge medlemmets advokat er overtagelsesdatoen dog rettelig 15.07.06, hvilket også er datoen for forsikringens ikrafttræden.

Med mail af 12.03.09 anmeldte vores medlem, at 'når det regner, drypper/løber der vand fra undersiden af tagudhænget.'

Grundet en intern fejl forholdt vi os ikke nærmere til denne anmeldelse, før vi 05.08.09 udbad os nærmere oplysninger fra medlemmet, herunder en fagmandsudtalelse fra en sagkyndig, der nærmere beskrev problemet.

Herefter modtog vi udtalelse af 30.09.09 fra tømrerfirmaet …, hvori der angives at han 'mener, at fejlen skyldes at taget er overstrøget i de 3 nederste tegl, så der ved kraftige regnskyl og vedvarende regn, kan komme vand ned i revner ved overlæg og videre bag om teglstenene, så vandet løber ned ved udhænget, som er begyndt at rådne.'

Vi bad herefter vores taksator foretage en besigtigelse af forholdene og indsende rapport om disse.

Af taksatorens rapport af 16.12.09 fremgår, at taksatoren er enig i de konklusioner, som er anført i den indsendte fagmandsudtalelse, idet taksatoren har noteret, at det drypper ned fra tagudhænget ved vedvarende regnvejr. Taksator angiver videre, at han er enig med tømrermesteren i dennes vurdering af at regnvandet kommer fra de overstrøgne tagsten.

Endelig oplyser taksatoren, at medlemmet for to år siden har faet eftergået overstrygningen af en murer.

Vi afviste herefter skaden med den begrundelse, at det efter vores opfattelse ikke var dokumenteret, at der var tale om et forhold, der bestod på ejendommen også før medlemmets overtagelse af denne, hvilket er en forudsætning efter vilkårene for ejerskifteforsikringen punkt 3.10.

Denne afvisning er grundet i at vi ikke finder det sandsynliggjort, at overstrygningen ikke var tæt forud for medlemmets overtagelse af ejendommen. Forholdet anmeldes omkring 2,5 - 3 år efter vores medlems overtagelse af huset, og vi har ikke på tidligere tidspunkt modtaget anmeldelse om de angivne problemer.

En overstrygning er efter vores opfattelse et byggeteknisk tiltag, der kræver løbende vedligehold, således at utætheder konstateret efter den anførte tidsperiode ikke kan anses for upåregnelige. Vi henviser i den sammenhæng til vores argumentation i brev af 30.11.11 til medlemmets advokat.

Vi bemærker i den forbindelse, at det til vores taksator er oplyst, at der i vores medlems ejertid er udført reparation af overstrygningen for ca. to år siden, ligesom vores medlems advokat i tidligere klagere af 15.11.11 har oplyst, at der også i tidligere ejers ejertid er foretaget reparation af overstrygningen.

Det er vores opfattelse, at den udførte overstrygning er udtryk for gængs og almindelig byggeskik på tidspunktet for dens påføring, om end der er tale om konstruktionsmetode, der kræver en høj grad af vedligehold. Dette understøttes efter vores formening også af de hyppige reparationer, der er oplyst foretaget til vores taksator.

Dette i sammenhæng med at problemet først anmeldes så lang tid efter overtagelsen, taler efter vores opfattelse imod, at der skulle være tale om et forhold, der var til stede forud for overtagelsen.

Vi har noteret os indholdet af rapporten fra Teknologisk Institut, og har ingen bemærkninger til konklusionerne i denne. Vi bemærker imidlertid, at rapporten ikke siger noget om tidspunktet for skadens indtræden, hvilket som bekendt er afgørende for dækning på den tegnede ejerskifteforsikring, jf. ovenfor.

Også efter denne seneste gennemgang af sagen, er det derfor vores opfattelse, at den trufne afgørelse er korrekt, og har derfor ikke fundet anledning til at ændre denne."

Hertil bemærker klageren i brev af 21/7 2012 til nævnet følgende:

"Jeg har modtaget Runa Forsikring A/S' svar af 21. juni 2012 og har den 12. juli 2012, efter at have forespurgt ankenævnet, modtaget en kopi af den taksatorrapport, som Runa Forsikring A/S henviser til i deres svar.

Det giver mig anledning til at fremkomme med følgende bemærkninger. Min ejendom er en bungalow med fire sider.

Jeg har fra skadens anmeldelse under ejerskifteforsikringen hele tiden oplyst, at ejendommens tag inden jeg overtog ejendommen, på alle fire sider var påført overstrygninger på de nederste rækker tegl.

I tilstandsrapporten var anført en K3 'Understrygningen er faldet af nogle steder + note der kommer fygesne på loftet'. Dette var baggrunden for, at jeg fik en murer ud på ejendommen for at gennemgå understrygningerne på taget.

I forbindelse med at denne murer udbedrede K3-manglerne på understrygningerne, fik jeg ham til at gennemgå overstrygningerne på østsiden af ejendommen - og kun på østsiden, ikke på de tre andre sider.

Jeg har ikke på noget tidspunkt via tilstandsrapporten fået oplyst, at der kunne være problemer med overstrygningerne - hvilket taksator har bekræftet i den nu fremlagte rapport.

Det, som jeg i henhold til den fremlagte korrespondance har dokumenteret er, at jeg efter at jeg konstaterede manglerne ved overstrygningerne efter min indflytning, fandt ud af, at den tidligere ejer havde haft problemer med vandindtrængen og rådne udhængsbrædder og spær, som vedkommende havde fået udskiftet. Den tømrer, som udførte reparationerne af udhæng og spær har dokumenteret dette på skrift over for mig, og er et bilag i sagen.

Jeg har ikke kendskab til om tidligere ejere har fået repareret overstrygningerne, således som Runa Forsikring A/S påstår i sit svarbrev, hvor Runa tillige påstår, at der har været hyppige reparationer - det er ikke noget jeg har oplyst om, for som nævnt har jeg intet kendskab til dette.

At en overstrygning er et teknisk tiltag, som nævnt af Runa Forsikring AIS, betyder vel ikke, at ejerskifteforsikringen ikke skal dække reparationen af dette, som har været en skjult mangel for mig ved mit køb, og som ikke er nævnt i tilstandsrapporten.

Som det fremgår af den fremlagte police, så er policen tegnet for en 10-årig periode og gælder fra den 15. juli 2006 og indtil udløb den 15. juli 2016 - jeg ved ikke lige hvor Runa Forsikring A/S vil hen med bemærkningerne om, at forholdet først anmeldes 2,5 - 3 år efter at jeg overtog ejendommen - i teorien kunne jeg have anmeldt det 9 år efter, så længe det er en skjult skade, som ejendommen led af inden min overtagelse, men som jeg først bliver bekendt med efterfølgende.

Jeg fastholder derfor min klage og mener fortsat, at betingelserne for at Runa Forsikring A/S skal dække kravet er opfyldt. Jeg hæfter mig i den forbindelse ved, at taksator i rapporten har skrevet, at 'Skadebegrebet er opfyldt: nærliggende fare for skade på tagudhænget (råd i tagudhæng)'."

Afslutningsvis har selskabet i brev af 31/8 2012 til nævnet bl.a. anført:

"I denne sag er der enighed imellem vores taksator og medlemmets egen håndværker om at det anmeldte problem har sin rod i en utæt overstrygning, og vi finder ikke at anden årsag er dokumenteret fra vores medlems side.

Det anmeldte forhold er anmeldt 12.03.09, altså knap tre år efter overtagelsen af ejendommen

Vort anbringende i den sammenhæng er at en overstrygning af tag som værn mod nedbør er en gængs og almindelig anerkendt reparationsmetode, men at denne fordrer et jævnligt tilsyn og løbende vedligehold, idet vind og andre påvirkninger naturligt løbende vil løsne en sådan overstrygning, og dermed skabe mulighed for vandindtrængen.

Uden dokumentation for andet er det fortsat vores opfattelse, at det anmeldte forhold er udtryk for et almindeligt og normalt vedligeholdelsesbehov, og dermed ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand."

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**3.00 Hvad dækker forsikringen**
3.10 Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele, under forudsætning af, at skaden/skaderisikoen var til stede da køber overtog ejendommen og at den konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

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 også 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."

Nævnet har gennemset de forelagte fotos af taget, som var vedlagt rapporten fra Teknologisk Institut.

Nævnet udtaler:
Ifølge rapporten fra Teknologisk Institut skal problemet løses ved at fjerne overstrygningen på de 2 nederste rækker tagsten i udhænget, idet taget vil være mere tæt uden overstrygningen.

Nævnet finder derfor, at overstrygning i dette tilfælde udgør en fejl, sådan som selskabets egen bygningssagkyndige også har vurderet i sin rapport af 16/12 2009.

Nævnet finder derfor, at selskabet skal betale udgiften til at fjerne overstrygningen, herunder genoplægning af tagstenene. Merudgifterne ved at lægge tagstenene i asfaltklæber kan dog ikke pålægges selskabet.

9. 82.652

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, LB Forsikring A/S, skal betale udgifterne til at fjerne overstyrgningen på de 2 nederste rækker tagsten og genoplægning af disse.

Poul Sørensen