Ankenævnet for Forsikring

911/13

Den 18. marts 2013 blev i sag nr. 83.012:

xxxxx xxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde dækning for utæt tag.

Selskabet henviser til, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, og at klageren derfor havde mulighed for at tage forholdets reelle karakter i betragtning inden købet af ejendommen.

Den forsikrede ejendom er opført i 1967. Ejerskifteforsikringen er tegnet pr. 1/2 2011 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 23/11 2010. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**
Huset er i god stand i forhold til sin alder - opført i 1967.
Der må forventes enkelte reparationer og almindelig vedligeholdelse. Særligt husets tag og vinduer bør overvejes.
…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
…			
	5. Lofter/etageadskillelser		
	5.2 Loftbeklædning	K1	I loft i værelse mod vest er der brun skjold i loft. Værelse mod NØ er malingen partielt gået fra, efter vandskade. (ingen fugt at konstatere.)

		Revner i loft i spisestuen. Note: Årsagen til fugt i loft i værelse mod NØ, vurderes som smeltet fygesne. Der kan ikke på nuværende tidspunkt konstateres andre årsager.

…

8. Tagkonstruktion

8.1 Tagbelægning/rygning	K1	Enkelte tagplader har løftet sig en smule. Tagbelægningen er de oprindelige fra husets opførelsestidspunkt - begyndende nedslidt/begrænset restlevetid. Note: Forholdet vil indenfor overskuelig tid kunne udvikle sig til en K3 skade, som følge af begyndende utætheder.
8.3 Skotrender/inddækninger	K3	Der er løs tagfod, både mod øst og vest. Note: Gør at regnvandet ikke ledes korrekt fra tag til rende.
8.5 Udvendigt træværk ved tag	K2	Vindskeder og træbeklædt nordgavl har mindre opfugtning/mørhed træ forneden.
8.10 Undertag/understrygning	K1	Huset er oprindelig opført med undertag (plastik) - undertaget er generelt revner/nedslidt/defekt. Note: Det vurderes at det defekte undertag er af mindre betydning, idet tagfladen er udført som en tæt tagbelægning. Der kan ikke umiddelbart konstateres utætheder.
8.12 Isolering	K2	I loftrum mangler der isolering omkring flexrør fra emhætte. Note: Vi kunne medføre kondensudvikling, og heraf kommende fugtskade.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…	Ja	Nej	Ved ikke
8. Tage			
8.1 Har taget været utæt? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
8.2 Er, eller har der været skader omkring skotrender er inddækninger? Hvis ja, hvilke?	☐	☒	☐
8.3 Har der været skader ved skorsten (f.eks. løbesod)? Hvis ja, hvilke?	☐	☒	☐
8.4 Er der utætte tagrender eller nedløb? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
8.5 Er der adgang til skunkrum? Hvis nej, hvilke er der ikke adgang til?	☐	☒	☐
8.6 Er der adgang til tagrum? Hvis ja, hvor?	☒	☐	☐

Bryggers

8.7 Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? ☐ ☒ ☐"

I skadesanmeldelse af den 14/7 2011 anførte klageren bl.a.:

"Beskriv skaden med egne ord
EJERSKIFTEFORSIKRING: Vi har konstateret skader på vores køkkenloft, dels revner i længderetningen ved pladesammenføjningerne dels i dag fugtige buler samt yderligere revnedannelse tilsvarende som tidligere beskrevet. Ved egen inspektion på loftet er der konstateret gennemtrængning af regnvand i taget flere steder - må skyldes utætheder i taget - mest vand omkring køkkenet.

Hvordan skete skaden på din bygning?

Hvad var årsag til skaden?
Regn

Er der sket skade på bygningen?
Skade på bygning"

På baggrund af besigtigelse den 16/8 2011 udarbejdede et ingeniørfirmaet på foranledning af selskabet en rapport. Af denne fremgår bl.a.:

"**Beskrivelse af forhold**
Ved besigtigelse fremviser forsikringstager loft i køkken/spiserum og loft i værelse mod NØ. Begge steder ses misfarvninger i hvidmalede lofter.

Ved besigtigelse af tagrum ses at forsikringstager har placeret kar for opsamling af vand og at der andre steder er udlagt plastfolie.

Forsikringstager oplyser at der ses vandgennemtrængning når det regner kraftigt, og altså ikke når der er tale om mindre byger.

Ved besigtigelse ses at være lidt vand i kar. Generelt ses undertag (plastfolie) at være meget nedslidt og flere steder mangler den helt.

Der er ikke nedbør på besigtigelsestidspunktet og der kan derfor ikke ses vandgennemtrængning i tagbelægningen."

Selskabet afviste herefter i brev af 29/9 2011 dækning med henvisning til oplysningerne i tilstandsrapporten. Denne afgørelse fastholdt selskabet tillige i brev af 14/1 2012.

Klageren har efterfølgende indbragt sagen for nævnet. I brev af den 8/8 2012 til nævnet har hun bl.a. anført:

"Vi er … af den klare overbevisning, at vi overtog et hus med en skjult fejl i taget, som efterfølgende har forårsaget skader på vores lofter. Vi er ikke enige i Topdanmarks vurderinger.

Fakta:

- Overtagelse af … den 1. februar 2011.
- Synlige skader ved overtagelse på loftet i både gæsteværelse og køkken, som vi fik udbedret inden indflytning ultimo februar 2011
- De ovennævnte synlige skader er beskrevet i tilstandsrapport (Bygning A, afsnit 5.2) hvor der noteres 'årsagen til fugt i loft i værelse mod NØ, vurderes som smeltet fygesne, der kan ikke på nuværende tidspunkt konstateres andres årsager'
- Der opstår/konstateres to nye skader omkring primo juli 2011 efter skybrud på de **eksakt** samme steder på lofterne i gæsteværelset (værelse mod NØ) samt køkken. Desuden er der skader på bryggersloftet.
- Efterfølgende observerer vi vandindtrængning gentagende gange også ved relativ mild regn, igen på eksakt samme steder.
- Der er flere steder skjolder på træværket i loftetagen, samt hvide udtrækninger, disse forhold er ikke beskrevet i tilstandsrapporten
- Skjolderne på selve loftpladerne, der hvor skaderne er opstået, er overlappende, og ikke enkeltvise, hvilket vi vurderer til at skyldes på hinanden følgende vandindtrængninger, dette er ikke beskrevet i tilstandsrapporten.

Påstand:

- Skjolderne på loftpladerne under isolering vurderes til at være opstået på hinanden følgende gange, idet der er flere end én skjold med samme centrum, som endvidere er overlappende, hvorfor vi vurderer, at de beskrevne skader i tilstandsrapporten er opstået af flere omgange.
- Det er praktisk taget umuligt, at hvis hullerne i taget skulle være opstået efter overtagelsen, at begge nye skader skulle opstå i taget eksakt samme sted, hvor der tidligere gentagende gange har været fygesne. Idet de nye skader sker på eksakt samme sted, som de skader, der er beskrevet i tilstandsrapport, må skaderne i taget have været til stede på overtagelsesdagen. Det er samtidigt usandsynligt, at skader opstået på grund af fygesne kommer gentagne gange på det eksakt samme sted
- Der var en fejl/mangel på overtagelsesdagen, som er klart forkert eller slet ikke beskrevet i tilstandsrapporten, idet der skrives 1) 'årsagen til fugt i loft i værelse mod NØ, vurderes som smeltet fygesne, der kan ikke på nuværende tidspunkt konstateres andres årsager'; 2) endvidere er der er flere steder skjolder på træværket i tagkonstruktionen samt på gangbroen og gulvet på loftetagen, samt hvide udtrækninger, disse forhold er ikke beskrevet i tilstandsrapporten; 3) skjolderne på selve loftpladerne, som kan let kan inspiceres ved at løfte isoleringspladerne, der hvor skaderne er opstået, er overlappende med samme centrum, og ikke enkeltvise, hvilket vi vurderer til at skyldes på hinanden følgende vandindtrængninger eksakt samme sted, hvilket usandsynliggør, at skaden er opstået ved fygesne. Inspicering af loftpladerne under isolering burde være blevet foretaget af en bygningssagkyndig idet fugt kunne observeres nedefra.

Tilbagevisning af påstande i brev af 14. januar 2012 fra Topdanmark (afgørelse nr. 2)

- **'Forholdet har ikke givet anledning til problemer ved overtagelsen'**
  - Det er korrekt, at vi dokumenterer, hvad der allerede er noteret i tilstandsrapport, men … forholder sig ikke til, at skader, der er opstået i juli (hvor det det ikke sner), viser sig på ekstakt samme sted, som de skader, der i tilstandsrapporten vurderes at være forårsaget af fygesne, samt usandsynligheden i at to nye skader skulle opstå på eksakt samme sted, hvor der tidligere gentagne gange skulle være fremkommet fygesne.

- **'Taget er i foråret besigtiget af to tagvirksomheder'**

- Tagvirksomhederne har vurderet taget stående i indkørslen, i tørt vejr og er ikke på noget tidspunkt blevet bedt om at vurdere, hvorvidt taget var utæt eller ej. Vurderingerne af taget fra tagvirksomhederne er dog modsat tilstandsrapporten generelt positive omkring tagets tilstand, hvorfor vi mener, at disse udsagn taler til fordel for os, idet de viser, at vi handlede i god tro med hensyn til at få udbedret skader på lofterne indvendigt.

- **'Der er advaret om risiko for følgeskadeskader indenfor overskuelig tid'**
  - … forholder sig heller ikke i dette punkt til, at to skader opstår uafhængigt på eksakt samme sted som beskrevet i tilstandsrapporten. Det er efter vores klare overbevisning således godtgjort, at skaden, både er forkert beskrevet i tilstandsrapporten, samt at det er dokumenteret, at skaden var til stede på tidspunktet for overtagelsen.

- **'Vi kan desværre forsat ikke tilbyde at erstatte det anmeldte forhold'**
  - Idet skaden i tilstandsrapporten er beskrevet som værende opstået pga fygesne, og at der ikke kan konstateres andre årsager til skader på loftet, samt at to uafhængige tagfirmaer vurderer taget til at være i god stand, har vi ikke haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning, især ikke da det normalt ikke sner i juli.

- **'Jeg har vedlagt en ankenævnskendelse'**
  - Ankenævnskendelsen kan ikke sammenlignes idet 1) det nævnte forhold skyldes en konstruktionsfejl på et tag, hvilket er allerede var beskrevet i tilstandsrapporten, dette er ikke tilfældet i vores sag. 2) skaden i ankenævnskendelsen har udviklet sig efterfølgende, som følge af fejl i konstruktionen samt dennes alder, dette er ikke tilfældet i vores sag, idet skaden allerede var til stede på overtagelsestidspunktet, samt forkert/manglende beskrevet i tilstandsrapporten.

…

Argumenter:

- Fygesne kommer pr. definition ind igennem gavlene og ikke gennem et mindre hul i taget. Vi har derfor med udsagnet i tilstandsrapporten ikke haft anden forventning.
- Gavle og vindskeder, samt udhæng på tag virker umiddelbart tætte. Vi anser det i øvrigt som usandsynligt at skader opstået pga fygesne gentagne gange skulle optræde på eksakt samme sted, hvilket skjolderne klart viser at de er: på billede 1 ser man klart aftegningen af tre skjolder med samme centrum.
- Skaderne er relativt langt fra gavlene og tagudhæng, hvilket efter vores mening usandsynliggør at skaderne kan være opstået pga fygesne, dette er dog først noget vi har forholdt os til efter de nye skader er opstået og ikke noget vi har forholdt os kritisk til, da vi læste tilstandsrapporten fra den professionelle sagkyndige første gang.
- Det er højst usandsynligt, at to nye skader sker uafhængigt af hinanden på eksakt samme sted, hvor der tidligere skulle have været gentagne skader på grund af fygesne.
- De to uafhængige af hinanden tag-virksomheder som kiggede på taget i foråret 2011 forud for skadens opdagelse, gennemgik på ingen måder taget i detaljer, som forudsat af Topdanmark. De konstaterede hver især, at taget i sin helhed så fint ud, så der ikke syntes grund til at rense og coate taget, men at en algebehandling skulle være tilstrækkelig. De inspicerede ikke taget oppefra eller nedefra under taget på loftet.
- K1 på taget, side 8, henviser til at enkelte tagplader har løftet sig en smule - at taget har en begrænset restlevetid grundet tagets alder, og at forholdet indenfor overskuelig tid kunne udvikle sig til en K3 skade, som følge af begyndende utætheder - TAGET VAR ALLEREDE UTÆT PÅ OVERTAGELSESTIDSPUNKTET."

Selskabet har i brev af den 30/8 2012 til nævnet heroverfor bl.a. bemærket:

"**Her følger fakta om forsikringen**
Klager overtog ejendommen, der er opført i 1967, den 1.februar 2011. Klager tegnede samtidig en udvidet ejerskifteforsikring på vilkår 40-E på baggrund af tilstandsrapport …

Her får I vores oplevelse af sagsforløbet
Klager anmeldte den 14. juli 2011 fugtskader på køkkenloft.

Vores taksator besigtigede ejendommen den 16. august 2011. I skadesrapporten henviste han til, at der sås misfarvninger på loft i køkken og i værelse mod NØ.

Ved brev af 29. september 2011 meddelte vi klager afslag på forsikringsdækning.
Vi henviste herved til, at klager forud for overtagelsen på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten var blevet behørigt advaret om tagets tilstand. Herudover henviste vi til, at der ikke på overtagelsestidspunktet var sket en skade på taget.

Ved brev af 24. november 2011 anmodede klager om en revurdering og gjorde i den henseende gældende, at skaden var til stede på overtagelsesdagen, jf. oplysninger fra tilstandsrapporten.

Ved mail af 29. november 2011 oplyste klager, at de efter overtagelsen ikke havde foretaget reparationer af nogen art på taget.

Vi tilkendegav over for klager den 14. januar 2012, at vi ikke kunne tilbyde at dække det anmeldte forhold. Vi henviste til, at klager var blevet advaret om tagets tilstand i tilstandsrapporten herunder, at der i hvert fald tidligere havde været vandindtrængning.

Endelig gjorde vi gældende, at tagets tilstand efter klagers overtagelse var blevet værre, og at klager på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten var blevet tilstrækkelig advaret herom.

Vi hører først fra klager igen ved fremsendelsen af Jeres brev af 17. august 2012.

Her får I vores syn på sagen
Vi mener, at den trufne afgørelse er korrekt i henhold til vilkårene og praksis på området.

Vi mener, at der ved afgørelsen skal lægges vægt på, at det fremgår af vilkårene for ejerskifteforsikringen, at den ikke skader, der er nævnt i tilstandsrapporten medmindre forholdet er klart forkert beskrevet, jf. vilkårenes pkt. 9 A.

9 A Hvilke skader dækkes ikke ?
Forhold, der 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, så sikrede ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten omkring tagkonstruktionen anført, at 'Enkelte tagplader har løftet sig en smule. Tagbelægningen er det oprindelige fra husets opførelsestidspunkt - begyndende nedslidt/begrænset restlevetid.'

I noten står der 'Forholdet vil indenfor overskuelig tid kunne udvikle sig til en K3 skade, som følge af begyndende utætheder.'

Den bygningssagkyndige har givet forholdet karakteren K1, der beskriver mindre alvorlige skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

Karakteren K3 beskriver kritiske skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter indenfor overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skader på andre bygningsdele.

Herudover har den bygningssagkyndige i de generelle kommentarer til bygningernes tilstand henvist til at 'Der må forventes enkelte reparationer og almindelig vedligeholdelse. Særligt husets tag og vinduer bør overvejes.'

Videre har den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten omkring lofter/etageadskillelse oplyst, at 'I loft i værelse mod vest er der brun skjold i loft. Værelse mod NØ er malingen partielt gået fra, efter vandskade (ingen fugt at konstatere.) Revner i loft i spisestuen.'

I noten er anført, 'Årsagen til fugt i loft i værelse mod NØ, vurderes som smeltet fygesne. Der kan ikke på nuværende tidspunkt konstateres andre årsager.'

Det er således vores opfattelse, at klager forud for overtagelsen er behørigt advaret om at der tidligere har været utætheder i taget. De er desuden oplyst om, at der ikke på tidspunktet for udarbejdelsen af tilstandsrapporten i november 2010 kunne konstateres fugt.

Klager får dog en kraftig advarsel om, at hvis der ikke sættes ind ved vedligeholdelsesarbejder indenfor overskuelig tid, vil skaden udvikle sig til en K3 skade, hvorved der er risiko for svigt i andre bygningsdele.

Klager anmelder først utætheder i taget den 14. juli 2011, dvs. 6 måneder efter overtagelsen.

Vi mener, at den risiko/skade som den bygningssagkyndige beskriver i tilstandsrapporten er indtrådt. K1 skaden har således udviklet sig til en K3 skade i forsikringstagers ejertid, hvor de uanset advarselen i tilstandsrapporten ikke har foretaget de fornødne vedligeholdelsesarbejder for at hindre tagets tilstand blev forværret.

Spørgsmålet er naturligvis herefter om, hvad der nærmere ligger i den bygningssagkyndiges oplysning om svigt inden for overskuelig tid.

Det er naturligvis er elastisk begreb, men skaden er først indtrådt 9 måneder efter udarbejdelsen af tilstandsrapporten og 6 måneder efter klagers overtagelse af ejendommen. Vi mener således, at klager har haft den fornødne tid til at sætte ind ved vedligeholdelsesarbejder, hvilket de beklageligvis har undladt at gøre.

Det forhold, at den bygningssagkyndige skriver at han mener, at fugten stammer fra fygesne, mener vi ikke kan føre til en ændret vurdering. At fugten skyldes fygesne, og det viser sig at være et fejlskøn, ændre ikke på det forhold, at klager er advaret om at der har været utætheder i taget. Som følge heraf anser vi ikke forholdet for klart forkert beskrevet.

Klager har købt et hus, hvor der er advarsler om at der har været fugtskader. Klager advares desuden om tagets tilstand, der er det oprindelige tag fra 1967, og gøres bekendt med, at taget er skadet og nedslidt, og at der er begyndende utætheder i taget - desuagtet sidder de advarslerne overhørigt og 6 måneder efter overtagelsen indtræder der skader.

Vi mener således, at sagen er blevet behandlet i overensstemmelse med de gældende vilkår og praksis for området.

Hvis nævnet mod forventning giver klager medhold i sagen, gør vi subsidiært gældende, at vi alene bør tilpligtes at afholde udgifter til evt. følgeskader, da klager er behørigt advaret om tagets tilstand i tilstandsrapporten, medmindre naturligvis, at disse følgeudgifter ikke er dækket af klagers husforsikring, hvilket der ikke foreligger oplysninger om.

I har afgjort lignende sager
Vi henviser til AK 71.603, hvor der 'alene' var givet karakteren K1 på tagkonstruktionen, og hvor I udtalte, at klager var blevet tilstrækkeligt advaret, uanset at det 5-6 måneder efter overtagelsen viste sig at taget var utæt.

Vi mener at nærværende sag er endnu mere klar, idet klager via oplysningerne i tilstandsrapporten får en kombineret K1-K3 advarsel, sammenholdt med oplysningerne om skjolder på lofterne.

Vi venter nu på Jeres stillingtagen i sagen
Det er vores opfattelse, at vi har behandlet det anmeldte forhold i overensstemmelse med de vilkår, som er gældende for forsikringen."

Klageren har i brev af den 17/9 2012 til nævnet heroverfor bl.a. anført:

"1) Vi mener ikke, at vi via tilstandsrapporten er blevet behørigt advaret om tagets tilstand, sådan om Topdanmark redegøre for det i brev af 30. august 2012, jf. afsnit 7, intet sted står der i tilstandsrapporten at taget er utæt.
2) Vi mener, at have godtgjort at der allerede på tidspunktet for ejendommens overtagelse var et hul i taget idet vandgennemtrængning sker de præcis samme steder hvor tilstandsrapporten beskriver at fugt på loftplader skyldes fygesne.
I samme afsnit 7 sidste sætning konstaterer Topdanmark, jf. deres afvisning af 29. september 2011, at der ikke på overtagelsestidspunktet var sket en skade på taget. Dette mener vi, at vi allerede har dokumenteret, der var.

Vi har ikke villet fjerne beviserne/dokumentationen for at der var hul i taget, ved at lægge nyt tag på huset, men vi har i videst muligt omfang uden helt at udbedre skaderne, begrænset følgeskadernes omfang ved at foretage afdækning på loftet.

I 10. afsnit (3. nederste afsnit på side 1) redegør Topdanmark for, jf. deres afvisning af 14. januar 2012, at vi var blevet advaret om tagets tilstand i tilstandsrapporten, herunder, at der i hvert fald tidligere havde været vandindtrængning.

- For det første var der tale om, at vi i tilstandsrapporten havde fået en helt klar forventning om, at der var tale om fygesne. Fygesne skulle pr. definition ikke kunne komme ind igennem et mikroskopisk hul i taget (pladerne ligger forskudt ovenpå hinanden, således at der stort set uanset hvor du stikker ned gennem taget vinkelret på, skal igennem tre lag tagplader) — der er intet synligt hul i taget - heller ikke i dagtimerne kan man konstatere lysglimt fra huller igennem taget, når man står i mørke på loftet.

- For det andet kan det undre, at Topdanmark først afviser skaden i deres brev af 29. september 2011 med, at der ikke var sket en skade på overtagelsestidspunktet. I brev af 14. januar 2012 afviser de skaden med, at vi var blevet advaret om tagets tilstand i tilstandsrapporten - herunder, at der i hvert fald tidligere havde været vandindtrængning — altså at vi var bekendt med at der var sket en skade på overtagelsestidspunktet. Det klæder ikke forsikringsbranchen at bruge denne salami-metode.

Vi skal venligst henstille til, at nævnet forholder sig til tilstandsrapporten sammenholdt med oplysningen om at årsagen til skaderne på loftet må skyldes fygesne, samt at der ikke kan konstateres andre årsager og at der ikke umiddelbart kan konstateres utætheder, samt at forholdet med de enkelte tagplader som har løftet sig **'en smule'** vil **'indenfor overskuelig tid kunne udvikle sig til en K3 skade, som følge af begyndende utætheder'.** Det giver os som lægmænd en klar formodning om, at taget på overtagelsestidspunktet er tæt - og at skaderne på loftet skyldes fygesne, som er kommet ind gennem gavlene og ikke gennem et hul i taget - der er intet hul i taget at få øje på og slet ikke som sne ville kunne komme ned igennem.

Vi mener således ikke, at vi har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning. Mange af disse begreber er elastikbegreber, - også fx 'indenfor overskuelig tid' - er det så kort tid som tidspunktet fra overtagelsen, evt. helt tilbage til tidspunktet for tilstandsrapportens tilblivelse frem til juli 2011?
I virkeligheden er dette spørgsmål helt irrelevant, da skaden var indtrådt på tidspunktet for overtagelsen og på datoen for udarbejdelsen af tilstandsrapporten, men vi ikke har kunnet tage i den i betragtning da ingen synlige huller fremstår i tagdækningen.
Forholdet blev karakteriseret som K1 og i løbet af ultrakort tid blev det til et K3 forhold. Topdanmark beskriver K3 som kritiske skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter 'indenfor overskuelig tid'. - igen et elastisk begreb - men selv ved en K3 er skaden endnu ikke fuldt ud indtrådt.

Jf. 3. og 4. sidste afsnit på side 2 i brev af 30. august 2012 - vi vil på det kraftigste igen og igen tilbagevise, at vi har været advaret om at der har været utætheder i taget. - Det står i tilstandsrapporten netop, at der IKKE kan konstateres utætheder.

Vi undrer os såre over hvorfor Topdanmark i sidste afsnit på side 2 under deres subsidiære påstand kun vil dække følgeskader, hvis disse følgeudgifter er dækket af vores husforsikring. Den argumentation kan vi slet ikke følge. For at dække udgiften på vores skader på loftet kræver Topdanmark at der er dækning på vores husforsikring - er det for at gøre en form for regres?

Hvis vi får medhold i, at skaden var til stede på overtagelsestidspunktet og at vi samtidig ikke har kunnet tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning, mener vi os berettiget til at få dækket omkostningerne ved dels de direkte skader på taget, men også udgifterne til reparation af følgeskaderne på lofterne. Topdanmark har jo opkrævet præmie netop herfor."

Selskabet har i brev af den 26/10 2012 til nævnet heroverfor bl.a. anført:

"Vi mener ikke, at klager er fremkommet med væsentlige nye oplysninger, der bibringer os en ændret holdning til sagen og finder således blot anledning til at henlede nævnets opmærksomhed på, at klagerne via oplysningerne i tilstandsrapporten er blevet advaret om, at tagets tilstand er dårlig, og at der tidligere har været konstateret utætheder.

Vi mener, at det er indlysende, at skaden først er opstået efter klagers overtagelse af ejendommen.

Klager advares via tilstandsrapporten med karakteren K1 og en meget alvorlig note med advarsel om, at hvis man ikke iværksætter vedligeholdelsesarbejder vil forholdet inden for kort tid udvikle sig til en kritisk skade.

Tilstandsrapporten blev udarbejdet i november 2010. Klager overtog ejendommen den 1. februar 2011, først den 14. juli 2011, dvs. 6 måneder efter overtagelsen, anmeldte klager utætheder i taget.

Henset til at der notorisk i perioden fra overtagelsen indtil anmeldelsen har været både sne, frost og regnvejr, mener vi, at det er evident, at skaden først er opstået i klagers ejertid, idet der ellers ville være konstateret utætheder på et langt tidligere tidspunkt i forhold til overtagelsesdagen.

Vi mener således ikke, at klager har sandsynliggjort, at skaden var til stede på overtagelsestidspunktet.

Det er vores opfattelse, at klager har haft den fornødne og rimelige tid til at sætte ind med vedligeholdelsesarbejder, henset til at advarslerne i tilstandsrapporten - dette har de beklageligvis undladt at gøre - hvilket
er ærgerligt, men desuagtet ikke et forhold, som bør ligges ejerskifteforsikringen til last.

Hvad sker der nu ?
Vi mener, at vi har afgjort sagen i overensstemmelse med de gældende vilkår og henstiller til, at sagen nu foreligges nævnet på det foreliggende grundlag."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**6. Hvilke skader dækker forsikringen (lovens krav)?**
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved bygningsskade 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.
…
9. Hvilke skader dækkes ikke
A Forhold, der 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, så sikrede* ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

11. 83.012

Nævnet udtaler:

Af tilstandsrapportens generelle kommentarer vedrørende bygningernes tilstand fremgår, at der må forventes enkelte reparationer og almindelig vedligeholdelse, og at husets tag bør overvejes. Om tagkonstruktionen er det derudover konkret anført, at tagplader har løftet sig en smule, og at tagbelægningen er begyndende nedslidt. Forholdet har fået karakteren K1, hvilket beskriver mindre alvorlige skader, og det er endvidere anført, at det som følge af begyndende utætheder inden for en overskuelig fremtid vil kunne udvikle sig til en K3 skade.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, henset til tagets alder sammenholdt med det i tilstandsrapporten anførte, at klageren er blevet tilstrækkelig advaret om forholdets reelle karakter inden købet af ejendommen. Dette gælder efter nævnets opfattelse også, selv om vandskjolderne næppe skyldes fygesne, men utætheder i taget. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at betale erstatning for taget eller følgeskaderne.

Som følge heraf

b e s t e m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson