Ankenævnet for Forsikring

Den 20. oktober 2014 blev i sag nr. 85791:

xxxxxx xxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxxxxx

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 ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at dække omkostningerne til udbedring af et anmeldt forhold vedrørende ejendommens tag.

Klageren konstaterede ca. 9 år efter overtagelsen af ejendommen utætheder i ejendommens tag i form af vandindtrængen ved rygningen og skotrenden.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1971. Forsikringen trådte i kraft den 15/1 2004 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 12/11 2003. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
...				
A	**8.0 Tagkonstruktion**			
	8.1 Tagbelægning/rygning	K0		Rygning og tagflade mod gaden er med lunker.

		K2	Skumklodser og tætning i rygning og ved skotrender er med utætheder. Manglende tætning giver mulighed for fygesne, slagregn o.lign. i tagrummet. Tætningerne skal efterses og udbedres efter tagleverandørens anvisninger.
	8.3 Skotrender/inddækninger	K3	Skotrender er opklodset med forskallingsbrædt eller lign. Træværk i skotrender er med skjolder. Skotrender skal efterses og udbedres i håndværksmæssig korrekt kvalitet.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

		Ja	Nej	?
8.	**Tage**			
8.1	Har taget været utæt? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
8.2	Er der skader omkring skotrender eller inddækninger? Hvis ja, hvilke?"	☐	☒	☐

Den bygningssagkyndige har i tillæg til tilstandsrapporten skønnet, hvad det vil koste at udbedre de forhold, der i tilstandsrapporten fik karakteren K2 og K3. Af tillægget fremgår bl.a.:

"

Bygning	**Pos.nr./bygningsdel fra tilstandsrapport**	**Reparationsforslag**	**Anslået pris i kr. ekskl. Moms**
...			
A	8.1 Tagbelægn./ rygning K2	Eftersyn og udbedring af tætning i rygning og ved skotrende	3.000,-
A	8.3 Skotrender K3	Eftersyn og udbedring af skotrender	2.000,-

"

Klageren har i klageskemaet af 13/2 2014 anført:

"**Sagsfremstilling**
Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag

Problemet ved vores tag er, at rygningstagpladerne har et overlæg på ca. 6 - 9 cm, hvilket gør at vand og sne trænger ind i loftrummet ved almindelig blæst. Dette har vi ikke vidst ind til da. Det starter med, at det begynder at dryppe med vand fra loftet. Vi kontakter forsikringsselskabet, og en tømrer kommer for at kigge på det. Han fortæller, at taget er fejlkonstrueret, hvilket vi ikke vidste, da vi købte huset.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Jeg påstår at Topdanmark er pligtig til at dække udbedringsomkostningerne ved udbedring af manglerne."

Selskabet har hertil i brev af 24/3 2014 til nævnet anført:

"**Her får I vores oplevelse af sagsforløbet**
Klager anmeldte den 17. maj 2013 utætheder i taget samt skader på ydervægge (nærværende tvist omhandler alene, som vi læser klagen, utætheder i taget).

Den 3. juli 2013 besigtigede vores taksator ejendommen, hvor klager henviste til at der var sket vandindtrængning ved tagryggen og langs skotrenden. Den 4. juli 2013 afviste taksator de anmeldte forhold med henvisning til, at de var nævnt i tilstandsrapporten.

Ved brev af 12. august 2013 til taksator, gjorde klagers advokat indsigelser over taksators afgørelse.

Den 17. september 2013 skrev vi til klagers advokat, at vi desværre måtte fastholde den trufne afgørelse.

Vi hørte herefter først fra klager ved indbringelsen af sagen til Jer.

Her får I vores syn på sagen
Det følger af vilkårenes pkt. 5A, at forsikringen ikke dækker forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.
...
Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten omkring taget pkt. 8. anført følgende: 'Skumklodser og tætning i rygning og ved skotrender er med utætheder. Manglende tætning giver mulighed for fygesne, slagregn o.lign. i tagrummet. Tætningerne skal efterses og udbedres efter tagleverandørens anvisninger.'

Den bygningssagkyndige har givet forholdet karakteren K2, der beskriver alvorlige skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

Herudover har den bygningssagkyndige omkring skotrender/inddækninger anført, at 'Skotrender er opklodset med forskallingsbrædt eller lign. Træværk i skotrender er med skjolder. Skotrender skal efterses og udbedres i håndværksmæssig korrekt kvalitet.'

Den bygningssagkyndige har giver forholdet karakteren K3, der beskriver kritiske skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skader på andre bygningsdele.

Det er vores opfattelse, at tilstandsrapporten er korrekt og tilstrækkelig beskrevet, således at klager forud for købet var advaret om risikoen for de nu konstaterede skader.

Vi har ved vurderingen heraf lagt vægt på, at de skader som vores taksator har registreret har direkte årsagsforbindelse med de i tilstandsrapporten anførte advarsler.

At klager først næsten 10 år efter overtagelsen registrerer vandindtrængen må tages til udtryk for, at tilstandsrapporten er korrekt beskrevet, særligt når henses til at der er tale om en hhv. K2 og K3 skade, der opererer med begrebet svigt inden for overskuelig tid.

Det skal i den anledning bemærkes, at klager efter det oplyste ikke i sin 10 årige ejertid på trods af den bygningssagkyndiges opfordring, har udbedret de i tilstandsrapporten nævnte skader, og fået taget eftergået og udbedret.

Det er således vores påstand at, hvis klager havde udbedret de i tilstandsrapporten nævnte forhold kunne den nu skete vandindtrængen være undgået.

På ovennævnte baggrund må vi konkludere, at tilstandsrapporten er korrekt beskrevet, hvorfor vi fastholder, at forholdet ikke er dækket af ejerskifteforsikringen."

Nævnet har fået forelagt sagens bilag, herunder fotos af husets tag. Et uddrag af bilagene vil blive gengivet i det følgende.

Taksator har i brev til klager af 4/7 2013 bl.a. anført:

"**Utæthed i tag**
Der er konstateret vandindtrængning ved tagrygning og langs skotrende, idet der mangler skumklodser mellem rygningsplade og Eternit bølge tagplader samt der mangler skumklodser mellem skotrende og Eternit bølge tagplader.
Rygningstagpladerne har et overlæg på ca. 6 - 9 cm. hvilket umiddelbart er tilstrækkeligt for montering af skumklodser.
- Vand og sne kan trænge ind i loftsrummet ved almindelig blæst

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4**
Hvilke skader dækker forsikringen

A Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb.

B Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader 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.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger

5
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, således at sikrede ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

5. 85791

Nævnet udtaler:
Klageren konstaterede ca. 9 år efter overtagelsen af ejendommen utætheder i ejendommens tag i form af vandindtrængen ved rygningen og skotrenden. Selskabet har afvist at yde dækning for forholdet under henvisning til, at forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten.

Det fremgår af tilstandsrapportens punkt 8.1 "tagbelægning/rygning", at den bygningssagkyndige fandt utætheder i skumklodser og tætning i rygning og ved skotrender, som hun gav karakteren K2, hvilket betyder "alvorlige skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid". Den bygningssagkyndige bemærkede, at den manglende tætning "giver mulighed for fygesne, slagregn o.lign. i tagrummet, og at tætningerne skal efterses og udbedres efter tagleverandørens anvisninger. Det fremgår ligeledes, at den bygningssagkyndige under punkt 8.3 har givet skotrenderne karakteren K3; ”kritiske skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Svigtet risikerer at medføre skader på andre bygningsdele”, med noten: "skotrender er opklodset med forskallingsbræt eller lign. Træværk i skotrender skal efterses og udbedres i håndværksmæssig korrekt kvalitet".

Nævnet finder efter det oplyste om bygningens alder og oplysningerne i tilstandsrapporten, at forholdet ikke går ud over, hvad klageren måtte forvente inden købet af ejendommen. Nævnet finder herefter ikke grundlag for at kritisere selskabets afvisning af at yde dækning.

Herefter

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand