Den 22. april 2015 blev i sag nr. 86784:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Qudos Insurance A/S
v/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 37
2600 Glostrup

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 Qudos Insurance A/S v/Frida Forsikring Agentur A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for et forhold vedrørende utæt skotrende.

Selskabet har afvist at yde dækning bl.a. med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at det anmeldte forhold var til stede på overtagelsestidspunktet.

Den forsikrede ejendom er opført i 1977. Klageren overtog ejendommen den 1/9 2013 på baggrund af en tilstandsrapport af 24/4 2013 med to allonger af henholdsvis 20/8 2013 og 26/8 2013.

Tilstandsrapporten indeholder følgende oplysninger:

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1.1 Tagbelægning/rygning	K1	Taget er mosegroet.
	K3	Tætninger ved rygning er mangelfuld. Enkelte tagsten ved skotrenden mod nord sidder skævt. Se også pkt. 1.8 Note: Manglende tætning kan medføre indtrængning af fygesne og regn i tagrummet med skade til følge i de omkringliggende konstruktioner.

1.5 Udvendigt træværk ved tag	K2	Blødt træ ved udhængsbrædder under skotrenden mod vest.
1.8 Spær og lægter	K2	En enkelte lægte ved skotrende mod nord er flækket og sidder ikke plænt med skotrenden. Tagstenene sidder skævt.
1.16 Bemærkninger til skorsten	K2	Udfaldende fuge ved inddækning nederste på begge skorsten.

…

Allonge 1

…

Bemærkninger til tilstandsrapport:
Jeg har d. 23-04-2013 besigtiget ovennævnte ejendom.

På side 8 af rapporten;
Pkt. 1.1 Tagbelægning/rygning

"Tætninger ved rygning er mangelfuld.
Enkelte tagsten ved skotrenden mod nord sidder skævt."

Taget er igen blevet besigtiget d.19-08-2013.
Ovennævnte skader er blevet udbedret og udgår fra rapporten.

Dato: 20-08-2013 **Beskikket bygningssagkyndig:** …

…

Allonge 2

…

Bemærkninger til tilstandsrapport:
Jeg har d. 23-04-2013 besigtiget ovennævnte ejendom.

På side 8 af rapporten;
Pkt. 1.8 Spær og lægter

"En enkelte lægte ved skotrende mod nord er flækket og sidder ikke plant med skotrenden."

Pkt. 1.16 Skorsten
"Udfaldende fuge ved inddækning nederste på begge skorsten."

Ovennævnte skader er blevet udbedret og udgår fra rapporten.

Dato: 26-08-2013 **Beskikket bygningssagkyndig:** …"

Af klageskemaet af 2/10 2014 fremgår bl.a.:

"12. maj 2014 har vi vandindtrængen på vores badeværelse, som skyldes en utæt skotrende, hvilket gør at vi kontakter vores husforsikring og melder skaden. De accepterer at betale for vandindtrængen på badeværelset, men de vil have årsagen til vandindtrængningen repareret, inden de vil udbedre skaden. De siger at vi skal kontakte ejerskifteforsikringen, da det er dem, der skal dække for reparationen af vores skotrende, som er problemet.

Vi retter henvendelse til Frida forsikring … Frida Forsikring vender tilbage med en afgørelse 6/8, som bliver et afslag på at dække skaden.

Som begrundelse nævnes det, at skotrenden skulle være efterfuget med tagkit, hvilket ikke er tilfældet. Endvidere nævne taksator, at skotrende er den oprindelige, dvs. 37 år gammel, og at man ikke umiddelbart kan se hvor vandet trænger ind, og henviser så til nogle punkter i tilstandsrapporten, som beskriver flere muligheder for vandindtrængen.

Disse punkter de nævner, havde vi inden overtagelse af ejendomme fået fjernet fra tilstandsrapporten, idet vi fik udbedret disse punkter.

Dette gjorde vi Frida forsikring opmærksomme på d. 10/8, hvor vi bad dem kigge sagen igennem endnu engang. Denne indsigelse rykker vi svar for d. 21. august senere på dagen får vi afslag nummer 2.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
At de vil gå ind og dække for udbedringen af skotrenden, som de selv skriver i 2. afslag 63 % af reparationsbeløbet."

Selskabet har i brev af 20/10 2014 til nævnet bl.a. anført:

"Vores kunder har den 18. juni 2014 anmeldt forholdet til os. Det fremgår af [husforsikringens] taksatorrapport, at de modtog en anmeldelse fra vores kunder 1. maj 2014, og at 'Det kunne konstateres, at der var sket en vandskade i badeværelsesloft som følge af vand fra utæt skotrende' ved [husforsikringens] taksators besigtigelse.

Vores kunder oplyser, at [husforsikringen] erstatter det anmeldte forhold, dog ikke reparationen af skotrenden. Derfor beder vores kunder om, at vi erstatter en udbedring af skotrenden over Ejerskifteforsikringen.

Vi mener dog ikke, at forholdet har været tilstede ved vores kunders overtagelse af ejendommen den 1. september 2013.

Forholdet ved skotrenden var ikke tilstede ved jeres overtagelse af ejendommen
Vores kunder henviser til allongen, hvor den bygningssagkyndige oplyser:

> **Bemærkninger til tilstandsrapport:**
> *Jeg har d.23-04-2013 besigtiget ovennævnte ejendom.*
>
> *På side 8 af rapporten;*
> *Pkt. 1.1 Tagbelægning/rygning*
>
> *"Tætninger ved rygning er mangelfuld.*
> *Enkelte tagsten ved skotrenden mod nord sidder skævt."*
>
> ***Taget er igen blevet besigtiget d.19-08-2013.***
> ***Ovennævnte skader er blevet udbedret*** *og udgår fra rapporten.*
> [Selskabets fremhævning]

Det betyder for os at se, at den bygningssagkyndige har besigtiget og haft et særligt fokus på netop blandt andet skotrenden. Efter reparationen af blandt andet skotrenden inden vores kunders overtagelse 1. september 2014[2013], må skotrenden derfor være helt

uden skade og i øvrigt velfungerende efter dens formål. Det må være den bygningssagkyndiges konklusion eftersom han har fjernet forholdet fra tilstandsrapporten.

Der går endvidere omkring *8½ måneder* fra allongen, hvor skotrenden blev efterset for blandt andet skæve tagsten af den bygningssagkyndige i forbindelse med allongen og frem til, at vores kunder anmelder en utæthed ved skotrenden til [husforsikringen].

På den baggrund må vi konkludere, at forholdet med skotrenden ikke kan have været tilstede ved vores kunders overtagelse den 1. september 2013, men derimod er opstået efterfølgende i perioden frem til 1. maj 2014, hvor forholdet anmeldes til [husforsikringen].

Årsagen til at forholdet er opstået efterfølgende kan meget vel skyldes, at skotrenden er fra 1977 og dermed omkring 37 år gammel. Der vil løbende skulle foretages almindelig vedligeholdelse på skotrenden fremadrettet på grund af konstruktionens alder og vejrliget. Sker der ikke løbende almindelig vedligeholdelse, kan der opstå skader af den grund.

Det fremgår af den hustypebeskrivelse, som fulgte med tilstandsrapporten, at der er nogle forhold ved ejendomme som vores kunders, som bør tages i særlig betragtning:

…

'OBS-punkter
Vedligehold
Hustypen kræver almindelig vedligeholdelse med årlig gennemgang af taget for skader opstået som følge af vind og vejr. Der bør foretages jævnlig rensning af tagrender og mindre reparationer med overfladebehandling af træværk, fundamenter m.v.'

Hertil kommer, at Danmark har været igennem en vinter i 2013 med flere orkaner (november og december), før vores kunder anmelder forholdet i maj måned 2014. Der kan sagtens være opstået skader og/eller yderligere slid på skotrenden, der har medført den anmeldte skade på skotrenden.

…

Vi henviser også til forsikringsbetingelsernes punkt 4A …

En erstatning ville ikke nødvendigvis være stor nok til en erstatningsudbetaling

…

Ved en partiel udbedring sker der afskrivning i henhold til tabel F. Det fremgår af tabel F, at erstatningen op til en alder af 42 år er på 63 % af reparationsbeløbet. Fra erstatningsbeløbet på 63 % af prisen på en partiel reparation fratrækker vi selvrisiko 5.000 kroner. Om det reelt ville efterlade et erstatningsbeløb til udbetaling til vores kunder, er ikke sikkert. Hvis der er en selvrisiko på [husforsikringens] skadesag, ville vi lægge denne selvrisiko oven i vores beregning.

Oplysningen om erstatningsopgørelsen var blot til vores kunders orientering, da forholdet med skotrenden ikke er dækket af Ejerskifteforsikringen.

Vi henviser til illustrative ankenævnskendelser
AK 60.388 … AK 49.023 … AK 58.566."

I mail af 30/10 2014 fra klageren til nævnet hedder det bl.a.:

"Frida forsikring skriver, at forholdet ved skotrenden ikke var tilstede ved overtagelse af ejendommen.

Dette bygger de på baggrund af den allonge, vi fik lavet, for at få fjernet nogle forhold i tilstandsrapporten. Der stod blandt andet: 'Enkelte tagsten ved skotrenden mod nord sidder skævt'.

Skaderne blev udbedret og udgik derfor fra tilstandsrapporten.

Frida siger på denne baggrund, at den byggesagkyndige derfor har haft et særligt fokus på skotrenden efter tagstenene var blevet sat på plads.

Dette mener vi ikke, da byggesagkyndig besigtiger og godkender, at tagstenene nu ikke længere sidder skævt. Byggesagkyndig har derfor ikke har været oppe og efterset skotrenden, som Frida påstår.

I øvrigt bærer træet under skotrenden tydeligt præg af, at skotrenden har været utæt over en længere periode, ydermere lå der også plastic lagt ud på loftet, præcis under taget ved skotrenden, noget som vi ikke har lagt derop, men som stammer fra de tidligere ejere. Dette burde Fridas taksator også have set ved gennemgang af skaden."

Selskabet har i mail af 19/11 2014 til nævnet bl.a. bemærket:

"Hvad angår vores kunders øvrige argumentation, så påstår vi ikke noget, som ikke fremgår af sagens oplysninger. Har den bygningssagkyndige udarbejdet en allonge, må vi kunne gå ud fra, at de forhold, som omtales der, rent faktisk er besigtigede og fundet i orden. Hvad skulle hensigten ellers være med en ekstraordinær besigtigelse alene af den grund at få vurderet særligt udvalgte forhold i en efterfølgende allonge?

Det er ikke Ejerskifteforsikringens formål, at skulle virke som en vedligeholdelsesforsikring fremadrettet for boligejere, men derimod at skulle forholde sig til forhold, der var tilstede ved købers overtagelse af ejendommen. Hvis forholdet var tilstede ved købers overtagelse af ejendommen, ville det betyde, at forholdet skulle have 'undsluppet' den bygningssagkyndiges gennemgang hele to gange - herunder en af gennemgangene med specifik fokus på skotrende. Herudover har vores kunde boet i ejendommen ret lang tid uden at der er trængt vand ind før utætheden, som de anmelder til Husforsikringen den 1. maj 2014, altså 8 måneder efter deres overtagelse af ejendommen."

Klageren har i mail af 23/11 2014 til nævnet anført:

"Vi undrer os over selskabets sidste afsnit i mailen, hvor de stadigvæk mener, at den byggesagkyndige har haft fokus på skotrenden, da allongen blev skrevet.

Det var tagstenene der sad skævt ved skotrenden, så det har selvfølgelig været tagstenene han har fokuseret på og dette kan man jo se nedefra.

I samme forbindelse skal det siges, at der lå plastic oppe på loftet neden under skotrende, som den byggesagkyndige ikke har nævnt eller har studset over under udarbejdelsen af tilstandsrapporten i sin tid.

Ydermere er der heller ikke nævnt noget om, at der har været udskiftning af lægter under husets anden skotrende. Dette ses tydeligt, da træet er forholdsvis nyt i forhold til husets øvrige træværk på loftet.

Derfor mener vi, at der har været problemer med skotrenden før vi flyttede ind, men det er bare ikke blevet oplyst i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten."

Af selskabets taksatorrapport af 4/7 2014 fremgår:

"FT … var på ferie på besigtigelsestidspunktet. Derfor var FT's forældre på ejendommen for at lukke mig ind.

1. Hvilke forhold er anmeldt til forsikringen?
Der er anmeldt en skade på ene skotrende over badeværelse, idet der ifølge oplysninger fra FT's forældre er trængt vand ind 3 gange i FT's ejertid. Vandet trænger ind, når det regner og blæser fra en bestemt retning. Men nærmere hvordan og hvornår vides ikke af forældre.

FT har i sin anmeldelse gjort opmærksom på, at skade på badeværelsesloft, belysning mm er dækket af husforsikring i …, hvorfor anmeldelsen alene omfatter skotrenden.

Ved min besigtigelse konstaterede jeg, at skotrenden er efterfuget med tagkit.

Begge skotrender er oprindelige og slidte svarende til deres alder 37 år. Det kan ikke umiddelbart ses, hvor vandet trænger ind, men som tilstandsrapporten beskriver, er der flere muligheder.
…

4. Hvad er forholdets årsag og omfang?
Slidte skotrender og enkelte løse tagsten.
Skaderne har været kendt tidligere, da der er blevet fuget ved skotrenderne."

Af et tilbud af 27/11 2014 fra et håndværkerfirma til klageren fremgår:

"Ved besigtigelse af utæt skotrende konstateres det, at med dennes alder taget i betragtning, vil det være uansvarligt at reparere denne og det tilrådes derfor at denne udskiftes til ny."

Af et tømrermestertilbud af 14/12 2014 til klageren fremgår:

"Udskiftning af utæt skotrende.
Arbejdet omfatter: opvarmning og demontering af fugede betontagsten - optagning af gammel skotrende - levering og montering af trykinpr. træ samt pap og alubund til ny skotrende - lægning og fugning af tegl.

Arbejdet er nødvendig da skotrende er utæt og tydeligt bære præg af at have været det i flere år. Træbund er vandskadet og der er forsøgt at fuge skotrendesamlinger udefra for flere år siden.

Materialer	3860,00
Arbejdsløn	10800,00
Stillads og affaldsgebyr	600,00

	15260,00
Moms 25%	3815,00
I alt	19075,00

"

Selskabet har i mail af 5/1 2015 til nævnet bl.a. bemærket:

> "Den bygningssagkyndige har genbesigtiget forholdet alene med det formål, at have et særligt fokus på forholdet og i den forbindelse konstateret forholdet er udbedret.
>
> Af den grund er det ikke muligt, at forholdet har været tilstede gennem flere år, fordi den bygningssagkyndige har specifikt besigtiget og konstateret forholdet udbedret.
>
> At en tømrer gerne vil give tilbud og udføre en opgave og i den forbindelse oplyser, at skaden har eksisteret 'flere år' er i direkte modstrid til den bygningssagkyndiges allonge, der bygger på en konkret besigtigelse af det specifikke forhold ved skotrenden.
>
> Forholdet anmeldes 1 år og 2 måneder efter tilstandsrapporten blev udarbejdet. Reparationen af skotrenden har tilsyneladende holdt i den mellemliggende tid. Den fremadrettede almindelige vedligeholdelse af en ældre repareret klimaskærm er boligejerens og ikke Ejerskifteforsikringens opgave.
> …
>
> De nu konstaterede problemer med skotrenden opstår først længe efter overtagelsen og skyldes i henhold til vores kundes egen håndværker, at skotrenden har udløbet sin levetid. Herefter finder vores kunder frem til en håndværker, der udtaler, at det er en flere år gammel skade. Det er forskellige udmeldinger fra vores kunders håndværkere.
>
> Ejerskifteforsikringen omfatter ikke:
> Forhold nævnt i tilstandsrapporten.
> Skader opstået efter vores kunders overtagelse af ejendommen
> Udløb af levetid for skotrenden."

Af policen fremgår bl.a.:

> **"For policen gælder disse forbehold/klausuler**
> …
> - Indtegningsgrundlaget er udvidet til også at omfatte allonge 1+2.
>
> - Forsikringen dækker ikke skade, følger af skade eller årsagerne til skade, der konstateres på eller udbreder sig fra de forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, bygning A punkt 1.1 (k1), 4.2, 6.1, 6.2, 6.3 og 7.1, bygning B punkt 1.2, bygning C punkt 1.3. Dette skyldes, at der i tilstandsrapporten er konstateret skader og/eller skaderisici, der bør give anledning til udbedring eller undersøgelse af såvel forhold, følgeskader og årsag til at skaderne har kunnet opstå."

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelse:

> **"4. Hvilke skader dækker forsikringen**

> **A** Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden."

Nævnet er blevet forelagt fotos.

Nævnet udtaler:
Nævnet lægger til grund, at den konstaterede vandindtrængen gennem taget til det underliggende badeværelse skyldes, at en skotrende er utæt. Klageren har anmeldt vandindtrængningen til husforsikringen den 1/5 2014 – 8 måneder efter overtagelsesdagen. Under taksators besigtigelse den 30/6 2014 oplyste klagerens forældre i klagerens fravær, at klageren havde oplevet tre tilfælde af vandindtrængen i sin ejertid.

Af et af klageren indhentet tømrermestertilbud fremgår, at skotrenden bærer præg af at have været utæt i flere år. Træbund er vandskadet, og det er forsøgt at fuge skotrendesamlinger udefra for flere år siden. Klageren har oplyst, at en tidligere ejer har lagt plastik på loftet under skotrenden. Nævnet finder at kunne lægge til grund, at også den tidligere ejer har haft problemer med vandindtrængen ved skotrenden, hvilket har givet ham anledning til at foretage udbedringsforsøg.

Den bygningssagkyndige har ved allonge 1 til tilstandsrapporten anført, at han den 19/8 2013 har genbesigtiget taget og har konstateret, at skaderne vedrørende mangelfuld tætning ved rygning og enkelte skævtsiddende tagsten ved skotrende er udbedret. Nævnet finder ikke grundlag for at antage, at den bygningssagkyndige herved har foretaget en særlig gennemgang af skotrender for at kontrollere tætheden af disse.

Nævnet finder herefter, at det er godtgjort, at skotrenden på overtagelsestidspunktet var utæt eller i øvrigt forefandtes i en sådan stand, at det udgør en dækningsberettigende skade over ejerskifteforsikringen.

Der er i forsikringsbetingelsernes punkt 19, jf. tabel 1 og tabel F, fastsat en levetidstabel for skotrender som den omhandlede. Nævnet finder på den baggrund og efter det

oplyste om skotrendens alder, at selskabet ikke er berettiget til at afvise dækning for skaden med henvisning til, at skotrendens levetid er udløbet.

Nævnet finder efter sin gennemgang af sagen, at det af klageren fremlagte tilbud af 14/12 2014 udgør en passende løsning på de konstaterede problemer med skotrenden. Selskabet skal derfor udbetale kontanterstatning med udgangspunkt i dette tilbud, idet selskabet dog er berettiget til at foretage fradrag i overensstemmelse med de i forsikringsbetingelserne gældende afskrivningstabeller samt foretage fradrag for selvrisiko.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Qudos Insurance A/S v/Frida Forsikring Agentur A/S, skal anerkende, at forholdet vedrørende utæt skotrende er dækningsberettigende over forsikringen. Selskabet skal genoptage sagen og skal med udgangspunkt i det af klageren fremlagte tilbud af 14/12 2014 udbetale kontanterstatning i overensstemmelse med reglerne i forsikringsbetingelserne. Kontanterstatningen skal forrentes efter forsikringsaftalelovens § 24.

Poul Sørensen