Ankenævnet for Forsikring

Den 2. september 2015 blev i sag nr. 87883:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Gjensidige Forsikring
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

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 Gjensidige Forsikring. Han klager over, at selskabet har afvist at yde dækning for en anmeldt skade på husets skorsten.

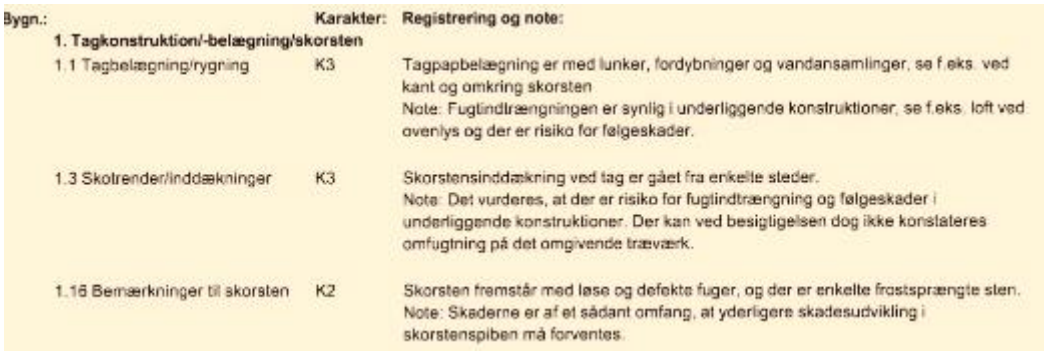
Selskabet har afvist dækning under henvisning til, at forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten og derfor er undtaget dækning i medfør af forsikringsbetingelsernes punkt 19 a.

Klageren har heroverfor anført, at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, idet det burde have fået karakteren K3.
Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1974, og at skorstenen er en del af en tilbygning, der er opført i 1976. Forsikringen trådte i kraft den 30/7 2014 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 29/1 2014. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:



…

2. 87883



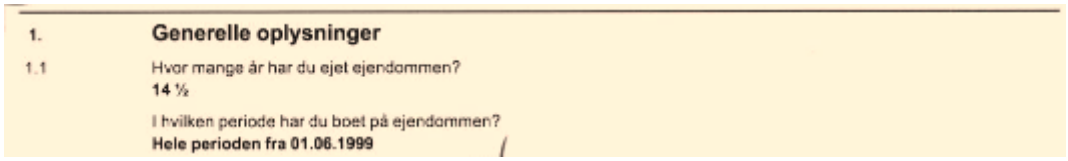
Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1.1 Tagbelægning/rygning	K3	Tagpapbelægning er med lunker, fordybninger og vandansamlinger, se f.eks. ved kant og omkring skorsten Note: Fugtindtrængningen er synlig i underliggende konstruktioner, se f.eks. loft ved ovenlys og der er risiko for følgeskader.
1.3 Skotrender/inddækninger	K3	Skorstensinddækning ved tag er gået fra enkelte steder. Note: Det vurderes, at der er risiko for fugtindtrængning og følgeskader i underliggende konstruktioner. Der kan ved besigtigelsen dog ikke konstateres omfugtning på det omgivende træværk.
1.16 Bemærkninger til skorsten	K2	Skorsten fremstår med løse og defekte fuger, og der er enkelte frostsprængte sten. Note: Skaderne er af et sådant omfang, at yderligere skadesudvikling i skorstenspiben må forventes.

…

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Enderækkehus med tilbygning af pejsestue, hvor der er fladt tag.
Huset er med renoveret bad og køkken, ny bryggers dør og nyere vinduer i stue mod syd.
Der er krybekælder under gang areal, på langs i huset med adgang fra gulvlem i gang.
Der er loftlem i bryggers.
Det flade tag på pejsestue er nedslidt, tagpap ved ovenlys er ikke helt tæt, lidt utæthed ved skorsten, der har enkelte skader i mursten.
Selve huset er i god vedligeholdt stand, der er kun enkelte mindre skader ved læmure, afdækning på læmure mv.
Garagen trænger til vedligehold, der er råd i stern og dør/vinduer, sokkelpuds mangler og der er revner i læmur ved garage."

Ejendommens sælger har i sælgeroplysningsskemaet i tilstandsrapporten bl.a. oplyst:



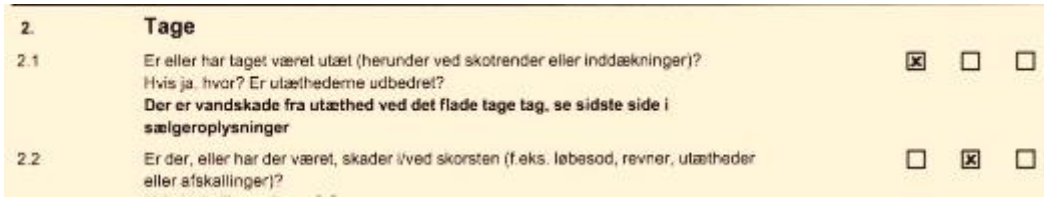
1.	**Generelle oplysninger**
1.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen? **14 ½** I hvilken periode har du boet på ejendommen? **Hele perioden fra 01.06.1999**

…



		Ja	Nej	Ved ikke

…



2.	**Tage**			
2.1	Er eller har taget været utæt (herunder ved skotrender eller inddækninger)? Hvis ja, hvor? Er utæthederne udbedret? **Der er vandskade fra utæthed ved det flade tage tag, se sidste side i sælgeroplysninger**	☒	☐	☐
2.2	Er der, eller har der været, skader i/ved skorsten (f.eks. løbesod, revner, utætheder eller afskallinger)?	☐	☒	☐

Klageren har i klageskemaet af 27/3 2015 anført:

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

Under storm i december trængte der vand ind ved skorstenspiben i tilbygning og beskadigede træloft, samt vægge og muligvis også isolering og andet materiale mellem loft og tag.
Skaden er i Tilstandsrapporten angivet som en K2, altså en alvorlig skade, der kan udvikle sig, men ikke vil skade andre bygningsdele.

Og det var jo lige nøjagtig det, der skete under storm i december og igen i januar, hvor der trængte vand ind gennem fuger og defekte sten og ødelagde loft og væg.
Selskabet afviste i første omgang blandt andet med henvisning til, at jeg jo burde vide, at en K2 kan udvikle sig til en K3 og at rapporten er et år gammel på skadestidspunktet.
Jeg klagede til selskabet, da jeg jo kun kan henholde mig til de byggesagkyndiges egen beskrivelse af skader, og her fremgår det tydeligt, at selvom en K2 bliver værre, så vil den ikke beskadige andre bygningsdele. Skorstenen er på 'listen' over ting, der skal laves, men netop fordi det kun er en K2 har vi ventet med reparation og repareret mere alvorlige skader først. Selskabet har den 27. marts igen afvist at dække skaden.
…
Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
At de dækker de skader der måtte være opstået, da jeg jo ikke har haft nogen chance for at vide, at denne skade kunne skade andre bygningsdele. Den er jo i Tilstandsrapporten 'kun' beskrevet som en K2."

Selskabet har i brev af 21/5 2015 til nævnet bl.a. anført:

"**Sagens fakta**
…
Huset er opført i 1974 og med en tilbygget pejsestue med fladt tag i 1976.

Den 23.12.2014 anmeldte forsikringstager telefonisk, at der var trængt vand ind i skorstenen og ned i loftet i tilbygningen.

Vi modtog den 12.01.2015 en beskrivelse af forholdet fra en fagmand. Han skrev:

- Der er tale om en vandskade, der trænger vand igennem loftet.
- Skaden er lokalt omkring skorstenen, hvor vandet trænger igennem. Men det vides ikke om vandet løber længere ind oven på dampspærren. Det kræver en undersøgelse.
- Det er loftet og tapetet der er synligt skadet, men det må formodes at det ovenliggende isolering og bærende bjælker er også påvirket af vandindtrængen.
- Der mangler enkelte mørtelfuger i skorstenen (se vedhæftede billeder) og der er ligeledes enkelte steder hvor den yderste del af teglstenen er frostsprængt. Det har udmyndiget sig i at vandet kan trænge ind i teglstenen, der er en cellesten, og derved løbe ned gennem kanalerne i cellestenene, og ud længere nede. Tagpap taget der er fra 2012 blevet gennemgået af … fra … og undertegnet for evt. utætheder i tagpappen. Der blev ikke fundet nogen utætheder i tagpappen. Vandindtrængen forekommer også kun ved nedbør hvor denne er ledsaget af kraftigt blæst, hvilket også bidrager til teorien om at vandet bliver presset ind i fugerne/teglstene. Skorstenen har en 'hat' på som beskytter teglstenen mod nedbør, under normale omstændigheder og der kommer ikke vand ind, selv ved kraftig nedbør. Der underbygge igen den førnævnte teori.
- Skorstenen skal fuges om og efterfølgende skal skorstenen pudses. Det vil forhindre af vandet kan trænge ind i teglstenen.
- Udbedringen af skorstene vil i overslag koste ca. 3200 kr. + moms inkl. Materialer. Udbedringen af loftet kræver at dele at loftet bliver nedtaget og for at udskifte isolering og nyt loft monteres, det vil i overslag koster 6500 kr. + moms. Der er dog en usikkerhed, da man ikke har fuld overblik over vandskaden før loftet er nedtaget.
- Bygningsdelen er fra den oprindelige opførelse.

Vores bygningskonsulent besigtigede den 21.01.2015 og afviste dækning den 30.01.2015, fordi forholdet ved skorstenen var beskrevet i tilstandsrapporten.

Forsikringstager klagede til os, og vores ejerskifteafdelingen fastholdt afvisningen, hvorefter forsikringstager indgav så klage til Ankenævnet for Forsikring.

Tilstandsrapporten har på side 10 bemærkninger til tilbygningens tagbelægning, inddækninger, skorsten og loft i pkt. 1 og 9. Det fremgår af sælgers øvrige bemærkninger på tilstandsrapportens side 18, at der er indgået aftale om total renovering af konstateret vandskade på fladt tag, og at arbejde udføres i februar, marts 2014, altså før salg. Forsikringstager har i mail af 01.02.2015 oplyst, at den reparation, der har fundet sted, kun vedrørte selve tagpappet og ovenlysvindue samt træværk indendørs.

Det er dermed tilstandsrapportens beskrivelse af skorstenen, som skal vurderes, og som har følgende ordlyd:

1.16 Bemærkninger til skorsten	K2	Skorsten fremstår med løse og defekte fuger, og der er enkelte frostsprængte sten. Note: Skaderne er af et sådant omfang, at yderligere skadesudvikling i skostenspiben må forventes.

K2 beskriver en alvorlig skade, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

Forsikringstager har ikke gjort noget ved skorstenen i sin ejertid, hvilket også fremgår af klagen til Ankenævnet.

Vores vurdering

Ejerskifteforsikringen dækker skader som defineret i betingelsernes pkt. 18.3.

Forsikringen dækker ikke forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Forholdet består i, at skorsten har defekte/manglende fuger og frostsprængte sten, som regnvejr ved kraftig blæst trænger ind i og løber ned.

Skorstenen er ikke opført af massive teglsten, men af celleteglsten (mangehulssten), hvilket var gængs byggeskik, da pejsestuen blev opført i 1976, jf. ankenævnskendelse 56.830. Det forhold, at der er anvendt celleteglsten udgør derfor ikke en selvstændig skade.

Desuden er skorstenens tilstand nævnt i tilstandsrapporten, og ud fra den samlede beskrivelse i tilstandsrapporten finder vi, at en køber har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter/omfang/betydning i betragtning.

En køber er blevet advaret om, at der er alvorlige skader på skorstenen, og at de er af et sådant omfang, at skaderne vil udvikle sig og blive mere omfattende.

På tidspunktet for tilstandsrapportens udarbejdelse blev skaderne ikke vurderet til at være kritiske. Vi mener ikke, at karakteren K2 har været forkert, for det går ca. et år fra tilstandsrapportens udarbejdelse, til følgeskaderne opstår. Men når en skorsten har fået karakteren K2, er det også en klar oplysning om, at der er tale om et alvorligt forhold, som kræver udbedring for at undgå, at det bliver mere omfattende. Hertil kommer, at en køber ved noten i tilstandsrapporten tydeligt er advaret om, at skadeudviklingen i skorstenen vil fortsætte. Det vil sige, at en køber er blevet advaret om, at der finder en fortsat nedbrydning sted i skorstenspiben, og at der skal gøres noget for at standse denne nedbrydning.

Det er forudsigeligt for enhver, at hvis skadeudviklingen i skorstenen får lov til at fortsætte, vil det også udvikle sig til risiko for følgeskader.

Skorstens tilstand er efter vores mening ikke klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor der ikke er dækning for udbedring af skorsten eller følgeskader på ejerskifteforsikringen.

Vi skal henvise til ankenævnskendelse nr. 72.250."

Klageren er i mail af 1/6 2015 til nævnet fremkommet med yderligere bemærkninger.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**18. Hvad dækker forsikringen**

…

Skade

18.3 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, 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 være en skade. Ved 'nærliggende risiko for skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

19. Hvad dækker forsikringen ikke
Følgende er undtaget fra den under punkt 18 anførte forsikringsdækning:

a Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

…

i Følgeskader, der er forårsaget af forhold, som køberen på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten burde have udbedret, hvis følgeskaden i så fald ikke var opstået."

6. 87883

Nævnet udtaler:
Selskabet har oplyst, at klageren i december 2014 anmeldte, at der var trængt vand ind i skorstenen og ned i loftet i husets tilbygning, opført i 1976 af celleteglsten.

Det fremgår af tilstandsrapportens punkt B.A. 1.3, at skorstenen ved den bygningssagkyndiges gennemgang af huset fremstod med løse og defekte fuger samt enkelte frostsprængte sten, hvilket den bygningssagkyndige gav karakteren K2 (alvorlige skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid uden at medføre skade på andre bygningsdele). I en note har han anført: "Skaderne er af et sådant omfang, at yderligere skadesudvikling i skorstenspiben må forventes."

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke er fremkommet med oplysninger, der godtgør, at de anmeldte forhold ved skorstenen og følgevirkningerne heraf går ud over, hvad han måtte forvente på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten. Under henvisning til forsikringsbetingelsernes punkt 19 a og 19 i finder nævnet herefter, at forholdet er undtaget forsikringsdækning.

Nævnet har derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække de anmeldte forhold, hvorfor

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen