Ankenævnet for Forsikring

Den 20. januar 2016 blev i sag nr. 88400:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

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 ("Home Udvidet Køberforsikring") i Topdanmark Forsikring A/S. Hun klager over, at selskabet har afvist at yde dækning for et anmeldt forhold vedrørende inddækningen omkring ejendommens tagvinduer.

Klageren har anført, at forholdet udgør en skade, idet der i en tilstandsrapport, hun i 2015 har fået udfærdiget i forbindelse med et planlagt salg af ejendommen, står anført:

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A Beboelse		
A. Primære bygningsdele		
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1.1 Tagbelægning/rygning	K3	Tagbelægning er ikke afslutte korrekt ved tagvinduer. Forholdet er af generelle karakter. Note: Der afvandes på forkert side af opkant på inddækning. Underlag er øget vandbelastet. Det vurderes at der væsentlige øget risiko for skader på underliggende bygnings dele.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 2004. Forsikringen trådte i kraft den 30/6 2008 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 16/4 2008. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.: **Karakter:** **Registrering og note:**
A Beboelse
…

8. Tagkonstruktion		
8.1 Tagbelægning/rygning	K1	Tagbelægningen når ikke ind over inddækningskant på ovenlys. Note: Undertaget skal sørge for afvandingen. Det kan ved eftersynet ikke konstateres type på undertaget og om dette kan modstå ultraviolet lys."

De to tilstandsrapporter er udfærdiget af forskellige beskikkede bygningssagkyndige.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der hverken på overtagelsestidspunktet i 2008 eller på anmeldelsestidspunktet er konstateret skader ved tagvinduerne. Selskabet har endvidere henvist til, at afslutningen mellem tagbelægningen og tagvinduerne er som anført i vinduesproducentens monteringsvejledning, hvorfor der ikke er tale om en fejlkonstruktion. Selskabet har endelig henvist til, at det anmeldte forhold var anmærket med K1 i den tilstandsrapport, der lå til grund for klagerens beslutning om køb af ejendommen.

Klageren har i klageskemaet af 30/8 2015 anført:

"**Sagsfremstilling**

…

Jeg købte i 2008 mit hus. Dengang var der en K1 omkring tagvinduer. Som lægmand er en K1 ikke en tilstand som gør at jeg har fået repareret skaden omkring tagvinduer da det er af kosmetisk karakter.

Jeg har nu sat mit hus til salg og den samme 'skade' er nu karakteriseret som K3. DVS at skaden er af et helt andet omfang end jeg fik uplyst da jeg købte huset. Det drejer sig om 3 vinduer og det vil koste ca 10.000 kr at udbedre. Forsikringen afslår i første omgang. Bemærkning fra mig og den byggesagkyndig får forsikringen til at sende en taksatore som ikke vil godtage at der er tale om en konstruktionsfejl. Jeg har efterfølgende kontakt til den byggesagkyndige som har sendt mig flere vejledninger fra vinduesfirmaet som viser fastholder han at tagstenene omkring vinduerne er monteret forkert

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg vil have forsikringen til at acceptere at jeg har købt et hus med en konstruktionsfejl omkring 3 ovenlysvinduer som ikke er opdaget idet de er bekrevet helt forkert i den oprindelige tilstandsrapport fra 2008"

Selskabet har i brev af 30/9 2015 til nævnet bl.a. anført:

"**Der er ikke sandsynliggjort skade ved overtagelsen**

…

Der er enighed om, at der ikke er konstateret aktuelle skader i forbindelse med tagvinduerne, hverken i 2008 eller i dag.

Der er ikke sandsynliggjort fejlkonstruktion
Den bygningssagkyndige har i 2008 og igen i 2015 påtalt tagbelægningens afslutning mod tagvinduer.

Vi har ved Velux undersøgt, hvorledes afslutningen skal udføres.

Vi vedlægger side 22 i monteringsvejledning fra Velux med illustrationer af, hvorledes inddækninger langs vinduer skal udføres.

Afslutningen mellem tagbelægning og tagvindue ses at være udført netop, som angivet i monteringsvejledningen. Vi henviser til vedlagte billeder fra taksators besigtigelse.

Med henvisning hertil finder vi det ikke sandsynliggjort, at der er tale om en fejlkonstruktion - særligt henset til, at der ej heller er indtrådt skade i forbindelse med tagvinduer.

Gældende tilstandsrapport beskriver afslutning ved tagvinduer
Ifølge vilkårene til ejerskifteforsikringen punkt 5.A dækker forsikringen ikke forhold, der er beskrevet i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten.
…
Da den valgte konstruktion med Veluxvinduer er konstrueret således, at tagbelægningen ikke skal nå helt ind over inddækningskanten, men have et mellemrum mellem 30-60 mm, jf. side 22 i monteringsvejledningen, og der ikke er indtrådt skader trods manglende ændring af konstruktionen siden overtagelsen i 2008, finder vi det ikke sandsynliggjort, at ejendommen er overtaget med aktuelle bygningsskader, der går udover denne beskrivelse.

Vi bemærker desuden, at skader, som er opstået som følge af manglende udbedring af en skade nævnt i tilstandsrapporten, som ikke ville være opstået, såfremt skaden i tilstandsrapporten var udbedret, ikke er dækket af ejerskifte-forsikringen, jf. vilkårenes punkt 5.1.

Vores kunde henviser til, at karakteren K1 beskriver en kosmetisk skade. Dette er ikke korrekt. Karakteren K1 beskriver en mindre alvorlig skade, som vil kræve udbedring om end ikke akut.

Henset til, at der fortsat trods manglende udbedring ikke er sket skade i forbindelse med ovenlys anser vi ikke tilstandsrapporten for klart forkert beskrevet.

En karakter i en ny tilstandsrapport udfærdiget 7 år efter overtagelsen i forbindelse med en ny huseftersynsordning medfører ej heller i sig selv, at der er sandsynliggjort nærliggende risiko for skade ved overtagelsen i 2008.

Vi henviser blandt andre til AK 85455 om en taghældning lavere end anvist hos producenten og uden indtrådte skader, som i en ny tilstandsrapport får karakteren K3. Dette blev ikke anset for en skade i forsikringens forstand.

Vi må forholde os til hvorvidt ejendommen er overtaget med en aktuel bygningsskade eller nærliggende risiko herfor, som går udover tilstandsrapportens skader på tidspunktet for overtagelsen.

Vi må således henset til, at der ikke er indtrådt skader i forbindelse med ovenlysene fastholde, at der ikke er sandsynliggjort aktuelle skader eller nærliggende risiko for skade på tidspunktet for overtagelsen, som går udover tilstandsrapportens beskrivelse."

Ifølge klageren vil det koste 8.100 kr. + moms at ændre tagstensbelægningen.

Klageren har fremlagt en udateret udtalelse fra den beskikkede bygningssagkyndige, i hvilken han har anført:

> "Jeg skal fastholde min karakter og beskrivelse af forhold. Se tilstandsrapport side 3 og 8 Beskrivelse af karakter
> Jeg mener karakteren K3 er korrekt. Jeg mener at der er øget risiko for nedbrydning af undertag (UV bestråling) der er øget risiko for vand og fygesnes indtrængning. Herved kan der opstå skader på underliggen bygnings dele. Lægter, afstandslister, undertag mv.
> Forholdet er også beskrevet i tidligere tilstandsrapport … af 16-04-2008. Jeg mener dog at karakter her ikke er helt korrekt.
>
> Jeg ved ikke hvor i har oplægnings vejledning fra. Men viser den ikke at teglsten SKAL være skåret tæt til opkandt. Ifølge nyeste vejledning fra Velux hjemmeside er det ikke sådan. Se video
> Endvidere viser Velux teknisk tegning noget andet. Og selv om Velux ville godkende oplægning sådan. Skal en byggesagkyndig fortage en faglig vurdering om et forhold kan medføre skader. I tilfældet tagvinduer bør han skønne om konstruktionsforhold kan medføre. Skader på undertag her også om undertaget bliver udsat for øget UV bestråling. (der er anvendt undertag af type banevare, som ikke er UV bestandig) Vand , fygesne på uhensigtsmæssige steder som kan forvolde skader på andre bygningsdele/konstruktioner. Velux beskriver at afstand fra vindue til tagbelægning er mellem 30-60mm."

Selskabets taksator har i brev af 28/8 2015 til klageren bl.a. anført:

> "Ved mit besøg kunne jeg konstatere, at tagstenene langs ovenlysvinduernes inddækningsprofiler er lagt med behørigt overlæg, således der ikke kan trænge UV lys og direkte nedbør ind på undertaget.
>
> Ifølge ovenlysproducenten Velux A/S er afslutningen udført i overensstemmelse med monteringsvejledningen for de pågældende tagvinduer.
>
> Jeg vedhæfter en kopi/uddrag af side 22 i monteringsvejledningen fra Velux A/S, hvor afslutningen ved dine tagvinduerne er illustreret som ok."

Af forsikringsbetingelserne (28-U) 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.
…
I Skader, der er forårsaget af forhold, som sikrede på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten burde have udbedret, hvis skaden i så fald ikke var opstået."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom i 2008. I en tilstandsrapport, der lå til grund for købet, har den beskikkede bygningssagkyndige med karakteren K1 anført, at tagbelægningen ikke når ind over inddækningskanten på ovenlys (tagvinduerne). Det er i en note anført, at undertaget skal sørge for afvanding, men at undertagets type og UV-bestandighed ikke kunne konstateres ved eftersynet. Klageren har i 2015 fået udarbejdet en ny tilstandsrapport, i hvilken en anden beskikket bygningssagkyndig om tagvinduerne har anført, at tagbelægningen ikke er afsluttet korrekt. Forholdet har han givet karakteren K3. Han har i en note anført, at der afvandes på den forkerte side af opkant på inddækning, og at underlaget er øget vandbelastet. Han har vurderet, at der er væsentlig øget risiko for skader på underliggende bygningsdele.

Nævnet lægger til grund, at forholdet ikke har medført aktuel skade på bygningen.

Da forholdet er beskrevet som en skade i begge tilstandsrapporter, lægger nævnet til grund, at oplægningen af tagstenene ved tagvinduerne ikke er udført forskriftsmæssigt. Det af selskabet oplyste herom kan ikke føre til en anden vurdering.

6. 88400

Der er efter det oplyste ikke grundlag for at antage, at forholdet er beskrevet klart forkert i tilstandsrapporten af 16/4 2008. Den omstændighed, at der ved udarbejdelsen af ny tilstandsrapport i 2015 er sket en skærpet bedømmelse af forholdet, kan efter det oplyste ikke ændre herpå.

Nævnet finder herefter, at det ikke kan kritiseres, at selskabet har afslået at dække udgifterne til omlægning af tagstenene.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings
Udskriftens rigtighed bekræftes

Kim Sparlund