Ankenævnet for Forsikring

Den 6. april 2016 blev i sag nr. 88449:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Gable Insurance AG
v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur A/S
Industrivej 2
4683 Rønnede

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet en ejerskifteforsikring i Gable Insurance AG v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for et utæt tag.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at den anmeldte utæthed af taget er opstået efter, at klageren overtog bygningen.

Den forsikrede bygning er opført i 1990. Forsikringen trådte i kraft den 1/8 2014 på baggrund af en tilstandsrapport af 18/6 2014, hvoraf bl.a. fremgår:

Bygningsbeskrivelse:

Boligtype:	*Enfamilieshus*	**Ejendommen:**	*Ejerbolig*
Hustype:	*Individuelt hus 1977-2006 (arkitekttegnet hus)*		
Tagets restlevetid:	*Ifølge huseftersynsordningens tabel for restlevetider kan bygningens tag (bygning A) forventes at holde 10 år eller længere.*		
Note:	*Tabelopslag for tagets restlevetid er i dette tilfælde baseret på tagbelægningen*		

Tabelopslag for tagets enkelte dele viser følgende forventede restlevetider:
Tagbelægning: 10 år eller længere
Undertag: taget er opført uden undertag
Inddækning: 10 år eller længere

...

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
A	Beboelse		
A. Primære bygningsdele			
	1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
	1.1 Tagbelægning/rygning	K1	På tagflade mod syd og mod vest er flere tagplader lettere forvitrede, specielt i kanten mod syd.

...

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

Vær opmærksom på, at oplysningerne i dette afsnit er beregnet til forsikringsselskabernes udarbejdelse af tilbud om ejerskifteforsikring. Oplysningerne kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.

	Bygn.:	Uddybende oplysninger:
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
Sadeltag	A	
Gitterspær	A	
Taghældning - 15-35 grader	A	
Tagbelægning - Fiberarmerede bølgeplader	A	

I klageskemaet af 15/9 2015 har klageren bl.a. anført:

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

Huset er solgt med 'sminket' tag.

Det startede med at vand trængte ind igennem 2 tagplader kort efter vi flyttede ind, vi klagede over og fik medhold og fik pengene til at dække skaderne ved ejerskifteforsikringen. Kort efter kom der to plader mere, nu er det 50% af taget som utæt. Det regner lige igennem tagpladerne. Ejerskifteforsikringen vil ikke give mig medhold i min klage da vi har boet her et halvt år.

I og med at det er et kæmpe tag og svært at komme til at tilse har taksator som udarbejdede tilstandsrapporten ikke kunnet tilse hele taget ordentligt. Taget var defekt allerede inden vi købte det.
[Andet forsikringsselskab] sendte en sagkynding ud for at tilse taget, og var overbevist om at taget var blevet sminket med maling for at skjule de store huller i taget.
Sagkyndiges rapport og billeder haves og vedlægges hvis det er muligt i klagesagen.

Grunden til at [andet forsikringsselskab] vil hjælpe er at de er vores hus forsikringsselskab og skal dække indvendige skader, så de er yderest interesseret i at skaden bliver udrettet.

Her udover har jeg haft en tømrermester ude og tilse taget med samme forklaring som [andet forsikringsselskabs] mand. Tømrermesteren har afgivet et tilbud for udskiftning af defekt tag.

Vi har haft et møde med vores advokat og han mener først at vi selv skal klage over forsikringen og hjælper det ikke, er han klar til at tage over, hvis udfaldet igen bliver negativt.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Der er indhentet et tilbud på taget og ønsker det skiftet på ejerskifteforsikringen.

Tilbuddet er fra …

Der er solfanger på taget og det nedtager og opsætter mit firma for 3000+moms. (cirka en dags arbejde)"

Dertil har selskabet i udateret brev til nævnet bl.a. bemærket:

"**Klager anmelder via skadeanmeldelsesformular på Husejernes Forsikrings hjemmeside følgende forhold den 7. maj 2015:**
Skade

Skaden er konstateret i ..... : Beboelse

Hvad er beskadiget og i hvilke rum?..... : Taget er dårligt, der er flere tagplader som er utætte. Der kommer vand ind MIDT på en plade og anden ved en lægte. Det drypper ned på badeværelset.
Taksator har set huset og I har dækket 2 tagplader skade nr …63. Taksator underkendte min bevisførelse for at der er MANGE dårlige tagplader, men nu er der to mere som skal skiftes. De er henholdsvis på mod øst og vest.
Taksator som udarbejdede tilstandsrapport har ikke gjort dette tilstrækkeligt og det bøder I desværre for.
Jeg anbefalede ved første skade at det billigste for Husejernesforsikring var at skifte hele taget på en gang. Det er et højt hus med solfanger som skal nedtages. Men nu kommer der også et loft i badeværelse som ender med at skal dækkes. Men jeres taksator ved nok hvad der er bedst for jer:) Ironisk.

Hvordan blev skaden opdaget?..... : Vand render ned fra loftet og der ligger en sø på gulvet. Jeg personligt er ofte på loftet for at tilse tilstanden og kan konstatere at det ikke bliver bedre.

Hvornår blev skaden opdaget? (dato og klokkeslæt).: 7-5 2015 kl 0400.
Hvilken bygningsdel er beskadiget? ..... : Tag/tagbelægninger
Hvilken bygningsdel er beskadiget? ..... : Tagkonstruktion
Hvilken bygningsdel er beskadiget? ..... : Lofter/etageadskillelse

AFVISNING

Husejernes Forsikring afviser dækning for det anmeldte forhold den 11. maj 2015 idet skaden er opstået efter klagers overtagelse af ejendommen.

Klager har 6 måneder forinden denne anmeldelse og altså kort efter overtagelsen af ejendommen, anmeldt følgende forhold:
Taget er utæt, når det regner kommer der vand ind i loftrummet og drypper ned på værelser. Træværk, skotrender indvendig er våde. Fugleklodser mangler andre steder.

Dette forhold blev anerkendt og forholdet erstattet. Ved taksators besigtigelse konstateredes ikke yderligere utætheder ved taget.

INDSIGELSE
Den 12. maj søger klager aktindsigt i sagen samt en dybdegående forklaring på betingelsernes pkt. 3.3, idet denne skade ikke adskiller sig fra den tidligere dækkede skade.

ANKE
Den 15. september 2015 indsendes klageformular til Ankenævnet for Forsikring, som modtages til udtalelse hos selskabet den 24. september 2015 pr. brevpost.

SELSKABETS UDTALELSE
Det er selskabets vurdering at der er tale om et nyt forhold, opstået efter klagers overtagelse af ejendommen og således ikke et dækningsberettigende forhold jf. ejerskifteforsikringsbetingelserne pkt. 3.3."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen – herunder mail af 13/5 2015 til klageren fra selskabet, hvoraf fremgår:

"Husejernes Forsikring har været i kontakt med Taksator …, som oplyser selskabet, at han efter kraftigt regnvejr, fandt de skadede tagplader der var på Deres tag.

Der er nu 6 måneder efter taksators besøg, to tagplader der er sket skade på. Hvorfor Husejernes Forsikring ikke mener de har været tilstede ved Deres overtagelse af ejendommen samt ved taksators besigtigelse, som er et kriterie for der kan være tale om et dækningsberettigede forhold jf. 3.3 i nærværende forsikringsbetingelser.

Husejernes Forsikring henviser til Deres Husforsikring, som hæfter for forhold der opstår efter Deres overtagelse af ejendommen"

Besigtigelsesrapport af 18/5 2015 fra klagerens husejerforsikringsselskab, hvoraf bl.a. fremgår:

"**Skadebeskrivelse**
Eternit tagplader type B6, er meget nedbrudte, Dvs. at der er huller / krater i plader og de fleste af rygningene. Taget har været malet, men nu er malingen afskallet og der regnet gennem de fleste af pladerne."

Tilbud af 31/8 2015 fra et byggefirma, hvoraf bl.a. fremgår:

Udskiftning af tag
Arbejde der udføres:

Opstilling af stillads
Nedtagning af nuværende tag og lægter
Oplægning af af nye lægter og B6 eternit tagplader
Nye tagrender og nedløb
Nye skotrender
Levering af materialer
Bortskaffelse af affald

5. 88449

Tilbud

Beskrivelse	Antal	Enhed	Stk. pris	Pris
Alt i alt	1,00	Stk.	294.500,00	294.500,00
		Subtotal		294.500,00
		Moms (25,00%)		73.625,00
		Total DKK		**368.125,00**

Af forsikringsbetingelserne fra 2014 fremgår bl.a.:

"**3. Hvad dækkes**

3.1 Forsikringen dækker

- Udbedring af skade på bygningerne.

- Fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele

Manglende bygningsdele kan også være en skade. I policens forstand skal begrebet 'skade' forstås som brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævne værdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

I policens forstand skal begrebet 'nærliggende risiko' forstås som forhold, der erfaringsmæssigt vil udvikle sig til en skade, hvis der ikke foretages særligt omfattende forebyggende foranstaltninger.

…

3.3 Dækningen er betinget af at

- forholdet er til stede ved henholdsvis Tilstandsrapportens og El-installationsrapportens udarbejdelse, eller

- forholdet er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen

- at forholdet konstateres og anmeldes i forsikringstiden."

Nævnet udtaler:

Tagbelægningen er oplagt i 1990, hvor bygningen blev opført. Forsikringen trådte i kraft den 18/6 2014.

Klageren har oplyst, at han kort efter overtagelsen af ejendommen anmeldte en skade på tagbelægningen, og at selskabet i den forbindelse anerkendte at dække udgifterne til udskiftningen af 2 tagplader. Han har endvidere oplyst, at kort tid efter "kom der to plader mere, nu er det 50% af taget som er utæt."

Klageren har i skadeanmeldelse af 7/5 2015 anført, at regn fra taget trænger ind i hans badeværelse. Klageren kræver udgifterne til udskiftning af hele taget dækket. Klageren har fremlagt et tilbud på udskiftningen af taget på 368.125 kr.

Det fremgår af klagerens husejerforsikringsselskabs besigtigelsesnotat, at det den 18/5 2015 kunne konstateres, at bygningens eternittagplader af typen B6 var meget nedbrudte, "med huller / krater i plader og de fleste af rygningene. Taget har været malet, men nu er malingen afskallet og der regnet gennem de fleste af pladerne."

Selskabet har henvist til forsikringsbetingelsernes punkt 3.3, og har oplyst, at der er tale om et forhold, der er opstået efter klagerens overtagelse af ejendommen, hvorfor forsikringen ikke dækker forholdet.

Spørgsmålet er herefter, om der umiddelbart inden overtagelsen af bygningen var forhold, der på dette tidspunkt udgjorde en skade, eller om der var forhold, der udgjorde en nærliggende risiko for, at der ville indtræde en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Nævnet finder i den forbindelse anledning til at bemærke, at selskabets forsikringsbetingelsers punkt 3.1 ikke opfylder kravet i bekendtgørelse nr. 13 af 12/1 2012 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer om, at forsikringen skal indeholde vilkår om dækningsomfanget, der medfører mindst samme dækning som de vilkår, der er anført i bilag 1 til bekendtgørelsen. Det fremgår af bekendtgørelsens bilag 1, nr. 2, litra c, at der 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. I forsikringsbetingelsernes punkt 3.1, er det om "nærliggende risiko for skader" anført: "I policens forstand skal begrebet 'nærliggende

risiko' forstås som forhold, der erfaringsmæssigt vil udvikle sig til en skade, hvis der ikke foretages særligt omfattende forebyggende foranstaltninger." Da vikåret i forsikringsbetingelsernes punkt 3.1 ikke indeholder beskrivelsen "særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder" i definitionen af "nærliggende risiko for skader", finder nævnet at måtte fortolke forsikringsbetingelsernes definition af "nærliggende risiko for skader" i overensstemmelse med bekendtgørelsens definition.

På baggrund af oplysningerne om bygningens alder, tagbelægningens tilstand, oplysningen om, at det regner ind i bygningen, tidspunktet for klagerens overtagelse af bygningen, tidspunkterne for hvornår han konstaterede utæthederne, oplysningerne i besigtigelsesnotatet fra bygningsforsikringens taksator og tidspunktet for hvornår han anmeldte forholdene, finder nævnet det efter en samlet vurdering bevist, at bygningens tagbelægnings tilstand umiddelbart inden klagerens overtagelse af bygningen nødvendiggjorde, at der skulle sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger for at sikre tagbelægningens tæthed.

Nævnet finder herefter, at der er forhold ved tagbelægningen, der umiddelbart inden klagerens overtagelse af bygningen, udgjorde en nærliggende risiko for skade. Nævnet finder derfor, at selskabet ikke er berettiget til at afvise at yde forsikringsdækning med henvisning til, at der er tale om forhold, der er opstået efter, at klageren overtog bygningen. Da nævnet ikke har det fornødne grundlag for at tage stilling til omfanget af udbedringsarbejdet og dermed erstatningsopgørelsen i sin helhed, skal selskabet herefter genoptage sagsbehandlingen på det anførte grundlag.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Gable Insurance AG v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur A/S, skal anerkende, at der var forhold ved tagbelægningen på overtagelsestidspunktet, der ud-

gjorde risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, og skal på den baggrund genoptage sagsbehandlingen og opgøre erstatningen.

Klagegebyret tilbagebetales.

Peter Thønnings