Ankenævnet for Forsikring

Den 16. marts 2016 blev i sag nr. 88610:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
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 ejerskifteforsikring i Gable Insurance AG v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde dækning for udbedring af et utæt tag.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at taget først er blevet utæt efter overtagelsen af ejendommen, og at forholdet skyldes klagerens manglende vedligeholdelse.

Den forsikrede ejendom er en murermestervilla opført i 1937. Forsikringen trådte i kraft den 1/5 2014 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 14/2 2014. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
A	**Beboelse**		
A. Primære bygningsdele			
	1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
	1.5 Udvendigt træværk ved tag	K1	Afdækningen på vindskeden mod syd/øst gaber.
	1.6 Tagrender/tagnedløb	K2	Hul i tagrenden ved det lille køkkenvindue.
		K1	Rustne rendjern og nedløbsholdere.

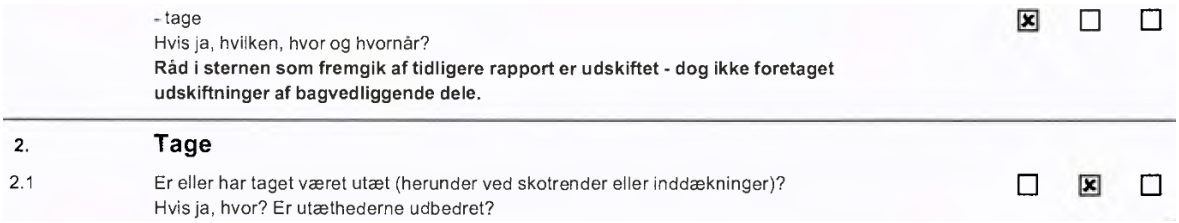
1.8 Spær og lægter	K1	Lidt tegn efter borebiller ved spærene, lægterne og gulvbrædderne i tagrummet.
1.12 Isolering	K2	Tætning med isolering ved gavlene og imod skorstenen. Note: Isolering kan suge fugt.
1.15 Andet	K1	Ved ovenlysvinduet nær stålskorstene kan der dannes lidt kondens jf. sælgeren. Note: Det er derfor der står en spand under vinduet.
1.16 Bemærkninger til skorsten	K3	Skorstensinddækningen ved stålskorstenen er revnet. Note: Der kan trænge fugt ind herved - aftegn på gulvbrædderne herved.
	K1	Lidt manglende fuger ved den muret skorsten.

Den samme bygningssagkyndige har i en tilstandsrapport udarbejdet den 4/2 2013 bl.a. anført:

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A Beboelse		
A. Primære bygningsdele		
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1.5 Udvendigt træværk ved tag	K2	Råd i sternen på vestsiden af soveværelsespartiet - ved hjørnet.
1.6 Tagrender/tagnedløb	K1	Rustne rendjern og nedløbsholdere.
1.8 Spær og lægter	K1	Lidt tegn efter borebiller ved spærene, lægterne og gulvbrædderne i tagrummet.
1.10 Undertage/understrygning	K3	Stedvis manglende understrygning, enkelt fugtig lægte mod vestgavlens sydside. Note: Der kunne ved besigtigelsen ikke konstateres skader - andet end i den opfugtiget lægte. Forholdet kan give risiko for indtrængning af fygesne, men der er ingen synlige tegn herpå - ses kun ældre aftegn på gulvbrædderne.
1.15 Andet	K1	Ved ovenlysvinduet nær stålskorstene kan der dannes lidt kondens jf. sælgeren. Note: Det er derfor der står en spand under vinduet.

Ejendommens sælger har i sælgeroplysningsskemaet i den nye tilstandsrapport bl.a. oplyst:

		Ja	Nej	Ved ikke
...				
1.	**Generelle oplysninger**			
1.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen? **Siden 1995.** I hvilken periode har du boet på ejendommen? **Siden 1995.**			
...				
1.4	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i:			
...				



	- tage Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår? **Råd i sternen som fremgik af tidligere rapport er udskiftet - dog ikke foretaget udskiftninger af bagvedliggende dele.**	☒	☐	☐
2.	**Tage**			
2.1	Er eller har taget været utæt (herunder ved skotrender eller inddækninger)? Hvis ja, hvor? Er utæthederne udbedret?	☐	☒	☐

Klageren anmeldte skaden online søndag den 29/3 2015. Han har i skadeanmeldelsen anført, at taget er meget utæt, når det regner. Han har anført, at han opdagede skaden omkring den 1. marts. I en mail, som er svar på en automatisk kvittering på skadeanmeldelsen, sendt ca. to timer efter kvitteringsmailen, har klageren anført, at det var en fejl, at han skrev den 1. marts, og at han første gang opdagede skaden omkring den 1. oktober.

Af selskabets brev af 17/6 2015 til klageren fremgår bl.a.:

> "Bygningen er opført i 1937, og taget vurderes som værende det oprindelige for opførselstidspunktet. Taget er opført i brune, glaserede tagsten og understrøget med mørtel.
>
> På baggrund af besigtigelsen, er det taksators vurdering, at forholdet skyldes revner i understrygningen.
>
> Der ses revner i understrygningen flere steder, og når det regner over længere tid, kan der således trænge vand ind gennem understrygningens revner.
>
> De har ved besigtigelsen opsat flere spande til opsamling af vand, der var ved besigtigelsen ikke vand i spande.
>
> De har iht. Deres forsikringsdokumenter overtaget huset d. 1. maj 2014, og anmelder forholdet d. 30. april 2015. Tilstandsrapporten for ejendommen er senest udarbejdet d. 14. februar 2014 - altså 2½ måned før overtagelse.
>
> På baggrund af besigtigelsen og sagens øvrige behandling, er det Husejernes Forsikrings vurdering, at forholdet er opstået efter Deres overtagelse af ejendommen. På baggrund af tilstandsrapporten øvrige grundighed og forholdets omfang, er der ikke anledning til at tro, at forholdet har været tilstede før overtagelse, og at der er tale om et forhold hørende under almindelig vedligehold.
>
> Der er tale om en gammel bygning, hvis tag er det oprindelige, med en alder på 78 år. Man skal som husejer, af et hus med understrøget tag, som hovedregel minimum gennemgå sit undertags understrygning 1 gang årligt, samt påregne reparationer hver 3-5 år, da det er forventeligt, at især gamle tages understrygning slår revner, som resultat af ælde og naturlige bevægelser i konstruktionen.
>
> Forholdet anerkendes således ikke som dækningsberettigende jf. ejerskifteforsikringens betingelser pkt. 3.3 og 4.6."

Klageren har i mail af 17/6 2015 til selskabet bl.a. anført:

> "Jeg accepterer ikke jeres vurdering af min skadeanmeldelse. Og det er der flere grunde til.
>
> For det første så opdagede jeg allerede skade i oktober 2014 (Er oplyst til jer på en mail den 29. marts 2015). Det vil sige 5 måneder efter vi overtog huset. Men jeg havde ikke i mine tanker at jeg kunne anmelde det til min ejerskifteforsikring (hvis jeg havde vidst det, hvorfor skulle jeg så vente!).
> Vinteren igennem holdt vi øje med tagrummet og tømte spandene, når det var nødvendigt.
>
> Først da jeg i marts 2015 beklagede mig om mit tag til en byggesagkyndig, opfordrede han mig til at se i tilstandsrapporten omkring taget. Og i tilstandsrapporten står der ikke noget om, at understrygningen på taget er dårlig og taget var utæt.
> Derefter lavede jeg en skade anmeldelse til jer den 29. marts 2015.
>
> Den 8. maj kom … og besigtige skaden. I jeres skadesbrev skriver I at der ikke var vand i de spande jeg har opstillet. Det er ikke korrekt! … så selv at der i nogle af spandene var lidt vand, og han kommenterede det også.
>
> Jeg har kontaktet mit eget forsikringsselskab, samt øvrige personer i byggebranchen som har med disse sager at gøre. Og alle siger, at en understrygning ikke kan blive så dårlig på de 5 måneder som vi har haft huset.
>
> Jeg blev meget skuffet i dag da jeg modtog skadebrevet fra jer. (I øvrigt næsten 3 måneder efter jeg har anmeldt det).
> …
> Derfor har jeg i dag ringet til den tidlige ejer af huset, for at hører ham omkring taget. Og han fortalte at et par år efter de overtog huset fik de understryget hele taget. Og har efterfølgende haft en murer til at gennemgå og reparerer det, inden det blev sat til salg. Det vil sige at understrygningen ikke er fra 1937."

Selskabet har i mail af 19/6 2015 til klageren hertil bl.a. anført:

> "Husejernes Forsikringen er ikke uenige med dig i den betragtning, at taget er utæt. Hvorvidt der var vand i spandene i loftrummet ved besigtigelsen, har ikke betydning for vores afgørelse. Men vores vurdering er fortsat, at forholdet er opstået efter husets overtagelse, og at der i øvrigt er tale om normal vedligehold, hvorfor ejerskifteforsikringen ikke dækker jf. pkt. 3.3 og 4.6:
> …
> I tilstandsrapporten af d. 4. februar 2013 (forældet rapport) fremgår følgende punkt:
> ***A. Primære bygningsdele***
> ***1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten***
> *1.10 Undertage/understrygning K3 Stedvis manglende understrygning, enkelt fugtig lægte mod vestgavlens sydside.*
> *Note: Der kunne ved besigtigelsen ikke konstateres skader - andet end i den opfugtiget lægte. Forholdet kan give risiko for indtrængning af fy-*

gesne, men der er ingen synlige tegn herpå - ses kun ældre aftegn på gulvbrædderne.

I den gældende rapport for købet, af d. 14. februar 2014, findes denne k3-bemærkning ikke længere i rapporten. Man har som bygningssagkyndig pligt til at forholde sig til tidligere udarbejdede tilstandsrapporter, og være ekstra opmærksom på disse punkter. Da Husejernes forsikring måtte konstatere, at dette punkt ikke længere eksisterede, tog selskabet kontakt til den bygningssagkyndige, for at få begrundelsen for dette: forholdet var ved den nye rapports udarbejdelse udbedret, og der kunne ikke konstateres andre forhold ved undertaget.
Ud fra tilstandsrapporten øvrige grundighed (der bemærkes bl.a. et lille borebilleangreb på spær, lægter og gulvbrædder), er der ikke grundlag for at tro, at den bygningssagkyndige ville have overset understrygningens utætheder, i tilfælde af, at de var tilstede ved rapportens udarbejdelse. Det er på baggrund af dette, at forholdet vurderes at være opstået efter overtagelsen.

Tagkonstruktionen er som beskrevet fra 1937 (78 år gammel), og denne må forventes at bevæge sig, når det bl.a. blæser. Uanset om taget er gennemgået og repareret af sælger i forbindelse med, at huset er blevet sat til salg, er der stadig tale om en gammel tagkonstruktion med den oprindelige tagdækning og med understrygning med mørtel (hvis elasticitet er meget begrænset).
Når man i dag understryger et tag på ny, vil man oftest vælge et syntetisk understrygningsmateriale, som har en øget elasticitet, netop fordi man er bekendt med, at mørtelunderstrygning kræver meget vedligehold og har større risiko for at blive utæt ved bevægelser. Denne skal gennemses årligt og gennemgås grundigt hver 3-5 år.

Det betragtes som forventeligt, at understrygningen slår revner løbende, og dette påregnes som almindelig vedligeholdelse.
Se evt.. http://www.understrygninger.dk/

Afvisningen fastholdes, da forholdet vurderes at være opstået efter overtagelse, og at der i øvrigt er tale om almindelig vedligehold."

Af tilbud på understrygning af 14/4 2015 fremgår bl.a.:

"Taget er i dag delvis understrøget. Så hvis kravet er en ny understrygning, skal den nuværende understrygning hugges af, og det vil medføre, at en stor del af tagstenene vil gå i stykker. De skal derfor udskiftes, og der skal skaffes tagsten svarende til de eksisterende. Denne udskiftning skal ske udefra, og det vil kræve stillads, tagstiger, faldsikring m.m. Opgaven vil være meget svært at prissætte, og omfang skal defineres nærmere, før vi kan oplyse overslag på dette.

Med den opbygning, der er på tagkonstruktionen, er det ikke muligt at understryge i skunkrum og selvfølgeligt heller ikke på skråvægge mod beboelsesrum. Det betyder, at der kun kan understryges over hanebånd, og dermed er det ca. 55 % af tagfladens areal, der kan understryges. Altså er der ikke 'styr' på tæthed på cirka halvdelen af taget.

Hvis kravet ændres til reparation af den eksisterende understrygning i tagrum over hanebånd, skal vi, for at udføre arbejdet dække en del tagrummet af med plader, og der skal etableres stillads. Eksisterende tagsten og understrygning skal renses af, for at sikre vedhæftning. Materiel og materialer skal op i loftrummet via den eksisterende loftlem.

Vi vil vurdere, at arbejdet vil tage cirka en uge for to mand, og hertil kommer udgifter til materiel og materialer. Overslagsprisen incl. 25% moms vil være cirka kr. 53.500,00."

Selskabet har i mail af 11/12 2015 til nævnet anført:

"FT anmelder utæt/revnet understrygning på sit tag fra 1937. Først meddeler FT, at forholdet er opdaget d. start marts 2015, men ændrer dette til allerede at have opdaget forholdet oktober 2014.

Taksator indhenter tilbud på udskiftning af tag, men anerkender ikke forholdet som værende dækket overfor FT, da FT har haft ejendommen i lang tid, og understrygning jævnligt skal holdes ved lige.

Selskabet afviser forholdet som værende dækningsberettigende, da der er tale om skade som følge af mangelfuld vedligeholdelse.

Skadebehandleren tager kontakt til bygningssagkyndige, som har lavet TR - bygningen har været til salg længe, så der forefindes 2 tilstandsrapporter. I første rapport er der en kommentar til understrygningen, men i 2. rapport er bemærkningen fjernet. BS meddeler, at understrygningen har været lokalt udbedret ved 2. besigtigelse, og har vist skærpet opmærksomhed omkring understrygningen, for at kunne slette bemærkningen. (hele taget er ikke blevet understrøget på ny!) BS siger også, at det ikke er uforventeligt, hvis der er kommet nye revner i understrygningen, da det er et gammelt hus, som giver sig meget. BS har generelt vist stor grundighed i tilstandsrapporten, så der er ikke anledning til at tro, at han skal have overset en så ringe understrygning som ft påpeger at der er.

Ft kommer med en indsigelse efter 1. skadebrev. Afvisningen fastholdes med begrundelsen, at forholdet er opstået efter overtagelsen, og at der i øvrigt er tale om et vedligeholdelsesspørgsmål.

Der har mellem FT's overtagelse af ejendommen og FT's anmeldelsen af forholdet været registreret 3 storme - heraf 2 med orkanstyrke.

Alexander	12. december 2014	SMHI	Stormende kuling	29,5 m/s (styrke af stærk storm)[8]
Dagmar	9. januar 2015	DMI	Storm	35,0 m/s (orkanstyrke)[9]
Egon	10. januar 2015	DMI	Stærk storm	38,6 m/s (orkanstyrke)[10]

https://da.wikipedia.org/wiki/Navngivne_storme_i_Danmark

'gammeldags understrygning med mørtel' skal efterses min. 1 gang årligt, og der skal påregnes grundig understrygning hver 5. år.

http://www.understrygningerdk/

Ft mener selv først han bør efterse undertaget efter han har ejet ejendommen i et år, men man bør efterse sådan et hus tag, så snart man overtager det - det kan ikke forventes, at sælger har vedligeholdt taget op til salgsdatoen.

d. 15/9 2015 modtager vi skrivelse fra FT's advokat, som mener at vi skal betale for ny understrygning, idet dette koster kr. 53.000 (jf. tilbud), og advokaten mener, at denne om-

kostning er for høj til at være almindeligt vedligehold. Denne påstand afvises og det påpeges at vedligeholdelse sagtens kan være bekosteligt, uden at det af den grund bliver et forsikringsanliggende.

Der er ikke i forbindelse med klagen fremkommet nye oplysninger, som ændrer ved selskabets standpunkt."

Af forsikringsbetingelserne 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.

…

4. Hvad dækkes ikke

…

- Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede, jf. pkt. 3.1."

Nævnet har fået forelagt sagens bilag, herunder fotos.

Nævnet udtaler:

Klageren anmeldte ca. 11 måneder efter overtagelsen af den forsikrede ejendom, der er opført i 1937, og efter det oplyste har original tagkonstruktion og tagbelægning, at taget var utæt. Umiddelbart efter at have indsendt skadeanmeldelsen rettede klageren datoen

for, hvornår han første gang opdagede skaden, fra den 1. marts 2015 til den 1. oktober 2014.

Selskabet har oplyst, at det har kontaktet den bygningssagkyndige, der har udarbejdet den for hushandlen gældende tilstandsrapport, der er dateret den 14/2 2014, idet han tillige har udarbejdet en tilstandsrapport den 4/2 2013, hvor understrygningen fik karakteren K3 (kritisk skade). Ifølge selskabet har den bygningssagkyndige oplyst, at han har udvist skærpet opmærksomhed omkring understrygningen, og at han ved eftersynet den 14/2 2014 konstaterede, at den var lokalt udbedret. Understrygningen fik som følge heraf ikke nogen bemærkning i tilstandsrapporten dateret den 14/2 2014. Selskabet har endvidere anført, at der efter klagerens overtagelse og forud for anmeldelsen af skaden har været 3 storme, og at det henhører under almindelig vedligeholdelse løbende at kontrollere og reparere understrygningen på et ældre tag.

Klageren har blandt andet fremlagt et tilbud på reparation af den eksisterende understrygning på 53.000 kr. inkl. moms og har anført, at han konstaterede, at taget var utæt i oktober 2014 eller ca. 5 måneder efter overtagelsen af ejendommen, og at han finder, at reparationsomfanget overstiger, hvad man må påregne som almindelig vedligeholdelse.

Nævnet lægger til grund, at klagerens tag er blevet utæt som følge af, at tagets understrygning er revnet. Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren på det foreliggende grundlag ikke har bevist, at forholdene ved understrygningen på overtagelsestidspunktet var til stede i et omfang, der udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for det anmeldte forhold.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på oplysningerne om, at der er tale om et næsten 80 år gammelt tag, der påhviler en løbende vedligeholdelsesbyrde. Endvidere har nævnet lagt vægt på oplysningerne fra den bygningssagkyndige og på, at der efter klagerens overtagelse og forud for klagerens anmeldelse af skaden havde været storme på adressen, der kan have givet bevægelser i tagkonstruktionen.

Det af klageren anførte kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Kim Sparlund