Ankenævnet for Forsikring

Den 3. maj 2016 blev i sag nr. 88760:

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 :

_____

Forsikringstagerne har i medfør af lov af om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet en ejerskifteforsikring i Gable Insurance AG v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur A/S. De klager over, at selskabet afviser at dække et anmeldt forhold ved bygningens tag.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til tilstandsrapportens anmærkninger.

Den forsikrede bygning er opført i 1927. Taget er oplagt i 1995. Forsikringen trådte i kraft den 1/10 2014 på baggrund af en tilstandsrapport af 2/5 2014 hvoraf bl.a. fremgår:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
A. Primære bygningsdele		
1. Tagkonstruktion/.Belægning/Skorsten		
…		
1.15 Andet Vestgavl	K3	Lidt luft i vestgavl ved samling med tag. Note: Risiko (dog beskeden) for fygesne /slagregn"

I klagernes skadeanmeldelse af 29/10 2015 til selskabet hedder det bl.a.:

"Skade
Skaden er konstateret i Beboelse
Hvad er beskadiget og i hvilke rum? On the roof there is a gap between the roof tiles and the bargeboard (see attached pictures), we had carpenters over and they

pointed out to us that this needs to be addressed because water enters systematically which can cause damage to the roof construction and possibly the outer wall (which is wood). Our carpenters already pepared zinc cladding to fix this problem and costs would be very competitive because they are currently doing other zinc work on the roof as well."

I selskabets svar på klagernes skadeanmeldelse er det anført:

"Jeg skal hermed venligst meddele Dem at, Deres ejerskifteforsikring ikke kan indgå i dækning af det anmeldte forhold, da dette er belyst med K3 i nærværende tilstandsrapport, og dermed anses som korrekt beskrevet. Forholdet dækkes derfor ikke jf. pkt. 4.1 i betingelserne. Ydemere må der forventes udvikling af det i tilstandsrapporten beskrevne, da Deres overtagelse var d. 1.10.2014."

I klageskemaet af 27/11 2015 til nævnet har klagerne bl.a. anført:

"1. Statement of claim, a brief outline of the case. A Supplementary statement may be enclosed.
A few weeks ago (around 22 Oct 2015) we had some jobs done on our house and our 'carpenters' pointed out a problem on the roof. At both side ends of the roof there is gap in the roof. This problem was mentioned under point 1.15. in the tilstandsrapport as a K3 (please see enclosed page). The report states that there is a gap and that there might be a risk of water getting in.

Our 'carpenters' advised that we should contact our ejerskifteforsikring about it as the problem is more severe than described. They state that water gets systematically in because there is a gap of up to 10 centimeters and the design of the roof tails guides the water directly into this gap. They say the description in the report is misleading.

However, our insurance is not willing to send one of their surveyors to look into it further. Without further consideration they rejected our claim. They state that they would not cover for anything as it was described as K3 in the tilstandsrapport. Please see below for their response:

Selskabet fastholder afvisningen af Deres forhold. Da det er selskabets vurdering at K3 karakteren beskriver forholdet korrekt, K3 karakteren klassificerer den mest kritiske skade i HE-ordningen, da UN kun anvendes ved forhold som ikke kan klarlægges, se nedenstående uddrag fra ordningen.

2. What specifically is it you want the insurance company to do? (must be filled in).
We would like the insurance company to cover for the repair of the damage. Our carpenters advise that the gap needs to be closed at both ends of the roof."

Selskabet har heroverfor i mail af 9/12 2015 til nævnet bl.a. bemærket:

"Hermed vores udtalelse vedrørende klage modtaget den 7. december 2015.

Vi vedlægger tilstandsrapport, ejerskifteforsikringspolice med betingelser samt korrespondance i sagen, herunder skadeanmeldelse.

Selskabet har ikke yderligere at tilføje til sagen.

Ved brev af 9/2 2016 har nævnets sekretariat anmodet om selskabets bemærkninger til taget ved den modsatte – østvendte – gavl. Selskabet har i mail af 17/3 2016 til nævnet oplyst, at det vil behandle forholdet vedrørende den østvendte gavl.

Hertil har klagerne i mail af 24/3 2016 til nævnet bemærket:

> "With regards to the question whether this case refers to both the west and the east end of the roof we would like to add the following:
> * Our original claim to Gable insurance AG (dated 29th October 2015) described the situation of the roof at the west end of the house. However, our intention was to ask our insurance company to get a surveyor to inspect the gap at both ends of the house. We regret that this was not clear to the insurance company.
> * However, in order to speed up a decision on the west end of the roof we are willing to limit this case to the west end only. We will submit a separate claim for the east end to our insurance company."

Selskabet har hertil i mail af 30/3 2016 bemærket, at det tager til efterretning, at klagerne ønsker at begrænse klagen til forholdet vedrørende vestgavlen.

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.

3.4 Såfremt et forhold er dækningsberettiget omfatter forsikringen tillige:

- Forøgede byggeudgifter i forbindelse med udbedring, når udbedringen nødvendiggør en væsentlig forandring af bygningen eller bygningsdelen, og sikrede kan dokumentere, at myndighederne har afslået en ansøgning om dispensation fra de relevante krav i henhold til bygningslovgivningen, bygningsreglementet eller stærkstrømsbekendtgørelsen.

…

4. Hvad dækkes ikke

Forsikringen dækker ikke:

- Forhold, der er nævnt i Tilstandsrapporten eller El-installationsrapporten, 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.

Nævnet udtaler:

Klagen for nævnet vedrører den vestvendte gavl, jf. klagernes mail af 24/3 2016.

Klagerne har i skadeanmeldelsen oplyst, at der på taget er et "gap between the roof tiles and the bargeboard", og at deres tømrer har oplyst, at "water enters systematically which can cause damage to the roof construction and possibly the outer wall (which is wood)." I klageskemaet har klagerne anført, at tømreren har oplyst, at "the problem is more severe than described", at "water gets systematically in because there is a gap of up to 10 centimeters and the design of the roof tails guides the water directly into this gap", og at "the description in the report is misleading."

Selskabet har i sin mail af 3/11 2015 til klagerne henvist til tilstandsrapportens oplysninger, og til at forhold, der er beskrevet i tilstandsrapporten, ikke er dækket af forsikringen.

Af tilstandsrapporten fremgår om tagkonstruktionen ved vestgavlen: "Lidt luft i vestgavl ved samling med tag. Note: Risiko (dog beskeden) for fygesne/slagregn". Forholdet har fået karakteren K3, som dækker over kritiske skader, der kan medføre skader på andre bygningsdele.

Ifølge de gengivne forsikringsbetingelser dækker forsikringen ikke forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre det er klart forkert beskrevet.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne efter det foreliggende ikke har bevist, at forholdet vedrørende mellemrummet i taget ved vestgavlen er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Nævnet har derfor ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at taget blev oplagt i 1995, og at der ikke er fremlagt oplysninger om, at forholdet forud for klagerens overtagelse af ejendommen havde medført beskadigelse af taget eller af de øvrige tilstødende konstruktioner.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Peter Thønnings