Ankenævnet for Forsikring

Den 9. november 2016 blev i sag nr. 89312:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Qudos Insurance A/S
v/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 37
2600 Glostrup

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 Qudos Insurance A/S v/Frida Forsikring Agentur A/S. Hun klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for en anmeldt utæt skotrende af tegl.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdet alene består i udløb af bygningsdelens sædvanlige levetid, og at forholdet kan udbedres for under 5.000 kr.

Den forsikrede bygning er opført i 1914. Forsikringen trådte i kraft den 1/2 2015 på baggrund af en tilstandsrapport af 19/9 2014, hvoraf bl.a. fremgår:

> Tabelopslag for tagets enkelte dele viser følgende forventede restlevetider:
> Tagbelægning: 10 år eller længere
> …
> Inddækning: 10 år eller længere
>
> **Forventet restlevetid for bygningens tag**
> Ovenfor er angivet den forventede restlevetid for taget, som er baseret på den del af bygningens tag, der har den korteste forventede restlevetid. Vær opmærksom på, at der er tale om en gennemsnitsbetragtning baseret på et opslag i en tabel, som tager udgangspunkt i tagets alder og anvendte byggematerialer. Der foretages altså ikke et individuelt skøn, og der tages derfor ikke højde for særlige forhold som f.eks. slid fra vind og vejr.
> …

"**Bygn.:**	**Karakter:**	**Registrering og note:**
A Beboelse		
A. Primære bygningsdele		
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1.1 Tagbelægning/rygning	K2	En tegl ses skåret mod øst over frontspids
1.3 Skotrender/inddækninger	K2	Over frontspids mod nord ses lysindfald mellem skotrender og tegl med risiko for indtrængen af fygesne.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat

		Ja	Nej	Ved ikke
…				
2.	**Tage**			
2.1	Er eller har taget været utæt (herunder skotrender eller inddækninger)? Hvis ja, hvor? Er utæthederne udbedret? **Nordvest skotrenede -> ny rende nov. 13**	x		
2.2	Er der, eller har der været, skader i/ved skorsten (f.eks. løbesod, revner, utætheder eller afskallinger)? Hvis ja, hvilke hvornår? **Revner -> omfattede rep. okt./nov. 13**	x		
2.3	Er der, eller har der været, utætte tagrender eller nedløb? Hvis ja, hvor? Er utæthederne udbedret? **Skiftet okt./nov. 13**	x		
2.4	Er adgangen til skunkrum blokeret? Hvis ja, hvordan? Hvilke skunkrum er der ikke adgang til? **"køkken" 2. sal** Hvis nej, hvor er adgangslemmene placeret?		x	
2.5	Er adgangen til tagrum blokeret? Hvis ja, hvordan?		X	

"

I klageskemaet af 16/4 2016 er det bl.a. anført:

"Den forsikrede ejendom er opført i 1914. Vi købte ejendommen i september 2014 og vi overtager ejendommen d. 1. februar 2015 med baggrund i en tilstandsrapport udarbejdet d. 19.09.2014.

…

Hele taget er gennemgribende renoveret i 2013, hvor teglsten blev udskiftet på blandt andet tagryggen, nye skotrender etableres ud mod haven og hele taget understrøget. Der er

således tale om et tag, som er eftergået og repareret umiddelbart før skaden indtræffer første gang.
I overtagelsesperioden konstaterer sælger to situationer med indtrængende vand fra skotrenden mod vejen i henholdsvis oktober 2014 og januar 2015. Skaden søges udbedret af håndværkere, blandt andre … fra [tagreparation]. Reparationerne i 2014 bestod i, at skotrenden blev oversmurt med et asfaltprodukt, flashband. Ifølge produktoplysningerne er levetiden op til 15 år.
Omkring overtagelsen d. 1. februar 2015 var vi tæt og løbende dialog med vores boligadvokat, da vi ikke er interesseret i at overtage ejendommen i ringere stand end tilstandsrapporten foreskriver. Advokaten beroligede os flere gange med, at det er sælgers pligt at stå for vedligeholdelsen i overtagelsesperioden, og at vi i udgangspunktet ikke har krav på indsigt i hverken den aktuelle skadesag eller de konkrete reparationer på ejendommen. Vi var derfor overladt til at stole på, at sælger overholder denne forpligtelse - og herunder vælger reparationer og udbedringer, som ikke forringer ejendommens stand.
Ved selve overtagelsen af ejendommen valgte vi derfor at få ejendommen gennemgået ved en bygningskonstruktør, … fra [bygningshjemmeside], som ikke havde kommentarer eller bemærkninger til de udførte reparationer var midlertidige eller 'ikke levetidsforlængende'. Med afsæt heri har vi tidligere ikke haft anledning til at tvivle på, at sælger overholdte sin vedligeholdelsespligt i overtagelsesperioden.
Det skal samtidig anføres, at vi ved overtagelsen forsøgte at få indsigt i skadesagens forløb hos sælgers forsikringsselskab - …, så vi kunne få yderligere indsigt i skadens omfang og forløbet omkring udbedringer. Dette var imidlertid ikke muligt, at vi ikke selv havde tegnet policen.
I november 2015 konstaterer vi, at reparationerne ikke holder og der igen er indtrængende vand fra skotrenden. Vi kontakter derfor [tagreparatør], som sælger også anvendte. Ved besigtigelse konstateres revner i tegl i skotrenden og der påsvejses igen asfaltproduktet flashband. Det viser sig dog hurtigt, at det ikke stopper det indtrængende vand, Skotrenden er således forsøgt repareret tre gange, men løsningen med flashband lader ikke til at virke. [Tagreparationsmand] fra [tagreparation] anbefaler derefter, at skotrenden udskiftes. Vi har efterfølgende forgæves forsøgt at få et tilbud på udbedrelsen fra [tagreparatør], men han reagerer ikke på vores henvendelse.
Opsummerende er situationen den, at der konstateres revner i skotrenden i overtagelsesperioden, som sælger søger udbedret ad to omgange. Da skaden bryder op igen forsøger vi tilsvarende en reparation, men det holder ikke og vores forsikringsselskab Frida afviser at anerkende skaden.
…
Skotrenden var ikke oversmurt med asfaltproduktet, da tilstandsrapporten blev udarbejdet d. 19. september 2014 og ved vores køb af ejendommen.

Sælger valgte denne løsning ved reparation af problemet med indtrængende vand i efteråret 2014, hvor der blev konstaterede revner i skotrenden. Vi er på intet tidspunkt blev orienteret om, at der var tale om en midlertidig og ikke holdbar løsning.

Det kan endvidere undre, at [tagreparatør] reparerer skotrenden to gange og først efterfølgende vurderer, at levetiden er udløbet. Såfremt vurderingen er således, burde sælger have foretaget en udskiftning i overtagelsesperioden. Ejerskifteforsikringen er sælgers mulighed for ansvarsfraskrivelse, men en klar forringelse af vores retsstilling, når valgte løsning til reparation af skotrenden viser sig fejlagtig og uholdbar.

Vi har således købt en ejendom med en tilstandsrapport, der ikke er retvisende og hvor sælger øjensynlig ikke har overholdt sin pligt til at vedligeholde ejendommen i overtagelsesperioden.

…
Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At skaden anerkendes som dækningsberettiget."

Dertil har selskabet i brev af 21/6 2016 til nævnet bl.a. bemærket:

"Vi kan se, at vores kunders Husforsikring har erstattet følgeskaden:

> Beskrivelse
> 01-12-2015: Skaden er besigtiget d.d.
>
> Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at der var trængt vand ned ved utæt skotrende mod syd. Dette havde medført at vandet var løbet gennem etageadskillelse og løbet ud ved lampeudtag i stuk.
>
> Skaden er dækket, dog ikke årsagen til at nedbøren er trængt ind, denne del skal forsikringstager selv sørge for at udbedre inden følgeskaderne udbedres - jf. betingelserne AH-03, pkt. 9.2.2:

Det er således selve reparationen af teglskotrenden eller en udskiftning, som vores kunder stiller krav om over for os.

Skotrenden er repareret af sælger før overtagelsen
Da der er nogle måneder imellem tilstandsrapportens udarbejdelse og vores kunders overtagelse af ejendommen, vedligeholder sælger ejendommen, herunder foretager en reparation af den anmeldte skotrende den 24. oktober 2014. Dette fremgår af fakturaen fra reparatøren.

Den 29. januar 2015 er der tilsyneladende igen utæthed ved skotrenden og den repareres på ny.

Sælger har udleveret dokumentation for reparationerne er sket og hvordan. Der er tilsyneladende ikke fortiet noget i den forbindelse, herunder kan vi af klagen se, at vores kunder har været klar over, at der var en igangværende skadesag hos Husforsikringen i …, som de har forsøgt at blive underrettet om fra Husforsikringen.

Derfor erstatter vi ikke forholdet
Der er flere grunde til, at forholdet ikke er omfattet af Ejerskifteforsikringen.

Den aktuelle utæthed var ikke til stede, da vores kunder overtog ejendommen. Den er opstået efterfølgende. Der vil altid være en ikke uvæsentlig vandbelastning på en så gammel teglskotrende og den vil løbende kræve opsyn og vedligehold for at undgå skader, så som en revne i en tegl, som det er tilfældet med den aktuelle utæthed. En sådan revne reparerer man ved enten at tætne ved teglet eller udskifte det.

En reparation koster ikke ud over 5.000 kroner, som er den minimumsgrænse for krav, som Justitsministeriet har valgt skal gælde for krav mod en Ejerskifteforsikring.

Hvis reparationen oversteg 5.000 kroner, ville der skulle ske afskrivning:

Bygningsdel	Afskrivning
Tagdækning og inddækning	
- naturskifer	Tabel A
- tegl, vingetagsten, rade	Tabel B
- tegl, fad	Tabel B

Tabel B:

Alder indtil	Erstatning
30 år	100 pct.
45 år	94 pct.
60 år	82 pct.
75 år	70 pct.
90 år	58 pct.
105 år	46 pct.

Herudover er der fradrag af selvrisiko 5.000 kroner.

Vores kunder kunne måske ønske sig en ny skotrende af zink, fordi det ville være en bedre løsning for ejendommen og lette vedligeholdelsen. Vores kunde har dog købt en ejendom med et mere end 100 år gammelt tegltag og - nogen steder på tagbelægningen - fortsat med lige så gamle teglskotrender og der påhviler en latent vedligeholdelsesbyrde på en sådan ældre konstruktion i klimaskærmen.

Vi henviser til jeres kendelse 81876. Her var skotrenden levetid nedsat til trods for, at det ikke var en ældre skotrende og der var en øget vedligeholdelsesbyrde:

…

Levetiden for teglskotrenden er udløbet

En anden grund er, at en skotrende af tegl, som har været vandbelastet i en større grad end den øvrige teglbelægning på taget gennem mere end 100 år, naturligvis også er udsat for en større grad af nedslidning end den øvrige tagbelægning af tegl. Det har da også resulteret i, at to andre skotrender på ejendommen allerede er udskiftet ved tidligere lejligheder før vores kunder overtog ejendommen.

I nyere tider bruger man ikke længere tegl som materiale i skotrender, men derimod stål/zink. Dette skyldes givet en erkendelse af, at tegl måske ikke nødvendigvis var det mest hensigtsmæssige materiale til en skotrende, men derimod den materialemæssige mulighed, som var til stede ved husets opførelse. Senere hen er andre og mere hensigtsmæssige materialer kommet til.

Vores eksterne byggetekniker har besigtiget teglskotrenden og har ved den lejlighed vurderet, at:

> Nedslidt belægning med revner i skotrende af tegl.
> Skotrenden er fra husets opførelse i 1914, altså mere end 100 år gammel.
> Af tilstandsrapporten side 7, pkt. 2 fremgår at diverse loftrum kun kan beses mod nord, og den sydvendte skotrende er således ikke besigtiget indvendig, og udvendig kun fra terræn.
> Der er sket opfugtning af loft under skotrende samt i gulvkonstruktion.
> Det vurderes at skotrenden er tjenlig til udskiftning som følge af at materialets levetid er udløbet.
> Skotrender mod nord er udskiftet med zinkrender.

At teglskotrenden har udløbet sin levetid underbygges af dels vores byggeteknikers konkrete vurdering, dels den omstændighed at to tilsvarende teglskotrender tidligere er udskiftet tilbage i 2013."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen – herunder:

Mail af 23/12 2015 til selskabet fra klageren, hvoraf bl.a. fremgår:

"(Anmeldelse) Policenr.: …

Vi konstaterer d. 22. november 2015, at der er indtrængende vand fra loftet på ejendommens 1. sal. og anmelder omgående skaden til [klagerens husejerforsikring] og tilhørende skadeservice SGG. Skadeservice konstaterer d. 1. december 2015, at vandet kommer fra utæthed i skotrende og påbegynder d. 7. december 2015 udbedring af de indvendige følger af skaden. [Klagerens husejerforsikring] dækker ikke årsagernes til skadens opståen, jf. vedlagte aftaleseddel.

[Tagfirma] konstaterer ved tageftersyn d. 8. december 2015, at der er revner i skotrende og tagsten, hvilket søges midlertidigt udbedret ved påsvejsning af flashband, jf. vedlagte faktura. Håndværkernes klare vurdering er, at skotrenderne skal udskiftes, jf. foto. Der afventes aktuelt pris på udbedring heraf.

Det er imidlertid d.d. konstateret, at der fortsat er indtrængende vand og der er rekvireret skadeservice til afdækning af taget, så følgevirkninger af skaden søges mindsket. Inden overtagelse af ejendommen var der i oktober 2014 og januar 2015 tilsvarende indtrængende vand fra skotrenderne. Disse blev forsøgt udbedret af tidligere ejer, jf. vedlagte faktura.

Der vedlægges derudover salgsopstilling, købsaftale og tilstandsrapport. Af hensyn til forebyggelse af yderligere omfattende skader på husets konstruktion og grundet skadens akutte karakter, anbefaler SSG-skadeservice, taksator fra [klagerens husejerforsikring] og håndværkere fra [tagfirma], at udbedringen sker omgående."

7. 89312

Brev af 27/1 2016 til selskabet fra klageren, hvoraf bl.a. fremgår:

"Skotrenden er udført af røde vingetagsten, som har en levetid på flere hundrede år, jf. vedlagte notat fra arkitekt …, der er en af landets førende eksperter i ældre bygninger og bygningsmaterialer.
Aktuelt afventer vi flere tilbud på reparation af skotrenden, hvor første håndværkeres estimerede bud var kr. 80.000.

I afgørelsen anføres endvidere, at reparationsudgiften vil kunne dækkes med 20 pct., såfremt forholdet havde været berettiget til dækning. Der henvises til forsikringsbetingelsernes punkt 7, punkt 19, tabel 1 tagdækning og inddækning, skotrender tabel F. Som anført ovenfor er skotrenden udført i røde vingetagsten, og ikke materialer med nedsat holdbarhed såsom zink, som tabel F vedrører. Reparationsudgiften skal således vurderes ud fra tabel B, hvilket svarer til 58 pct. dækning grundet skotrendens levetid."

Selskabets besigtigelseskonsulents rapport af 23/2 2016, hvoraf bl.a. fremgår:

"**2. Hvad er forholdets årsag og omfang?**

Nedslidt belægning med revner i skotrende af tegl.
Skotrenden er fra husets opførelse i 1914, altså mere end 100 år gammel.
Af tilstandsrapporten side 7, pkt. 2 fremgår at diverse loftrum kun kan beses mod nord, og den sydvendte skotrende er således ikke besigtiget indvendig, og udvendig kun fra terræn.
Der er sket opfugtning af loft under skotrende samt i gulvkonstruktion.
Det vurderes at skotrenden er tjenlig til udskiftning som følge af at materialets levetid er udløbet.
Skotrender mod nord er udskiftet med zinkrender.

3. Hvilken udbedring er umiddelbart den rimelige og nødvendige til forholdet?

Byggeteknikerens beskrivelse under dette punkt betyder ikke, at et forhold rent forsikringsteknisk berettiger til erstatning fra Ejerskifteforsikringen. Skøn over pris for udbedring.

1. montage af stillads, udskiftning af teglrende, montage af nyt skotrendeunderlag samt ny zinkbelægning.
2. Selve skotrendekonstruktionen var på besigtigelsestidspunktet kun med lidt forhøjet fugt, og det vurderes at konstruktionen vil tørre ud af sig selv uden yderligere tiltag.

Skøn over pris for udbedring.

Stillads ca. 8.000 kr.

Arbejdsløn + materialer ca. 42.000 - 2 mand en uge - indhent tilbud.

[Selskab] dækker følgeskader."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4. Hvilke skader dækker forsikringen**
A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

B 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 bygninger, 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 under 5.000 kroner.

B Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

C Skader, der er dækket af en anden forsikring, fx bygningsforsikring.
…
E Forhold, som det godtgøres, at forsikringstager havde kendskab til, før forsikringsaftalens indgåelse. Det gælder dog ikke i forhold til skader, der ikke er omtalt i tilstandsrapporten, men som afdækkes ved teknisk revision, og som inden forsikringsaftalens indgåelse kommer til forsikringstagers kundskab ved dennes modtagelse af teknisk revisors rapport.
…
I Forhold, der alene består i udløb af konstruktioners eller materialers samt bygningsdeles sædvanlige levetid."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog ejendommen den 1/2 2015. Hun anmeldte den 23/12 2015, at hun den 22/11 2015 havde konstateret indtrængende vand fra loftet på førstesalen. Klageren har i brev af 27/1 2016 til selskabet anført, at en håndværker har estimeret udbedringsomkostningerne til 80.000 kr. I klageskemaet har klageren anført, at hun kræver udgifterne til en udskiftning af skotrenden dækket.

Selskabet har i sit brev af 21/6 2016 til nævnet heroverfor blandt andet anført, at en reparation enten kan bestå i at tætne et tegl, der er revnet, eller i at udskifte det. Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdet ved utætheden i skotrenden alene består i udløb af bygningsdelens sædvanlige levetid og at forholdet kan udbedres for under 5.000 kr. Hvad angår levetiden for skotrenden har selskabet anført, at der er tale om en skotrende, der er over 100 år gammel, og at den er vandbelastet.

Selskabets besigtigelseskonsulent har i sin rapport af 23/2 2016 anført, at "skotrenden er tjenlig til udskiftning som følge af materialets levetid er udløbet", og at de skønnede udbedringsomkostninger ved en udskiftning udgør 50.000 kr. Det er ikke anført om beløbet er inkl. moms. Konsulenten har endvidere anført, at følgeskaderne er dækket af et andet selskab.

Nævnet lægger på baggrund af blandt andet selskabets besigtigelseskonsulents udtalelse i besigtigelsesrapporten til grund, at skotrenden er nedslidt og skal udskiftes i sin helhed.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke er grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til undtagelsesbestemmelsen om forhold, der alene består i udløb af konstruktioners eller materialers samt bygningsdeles sædvanlige levetid.

Nævnet har herved blandt andet lagt vægt på, at skotrenden i tegl er særligt vandbelastet i forhold til resten af taget, at skotrenden er ca. 100 år gammel, at sælgeren i sin ejertid har udskiftet 2 andre skotrender, og at den omhandlede skotrende efter det oplyste var punktrepareret med et asfaltprodukt, kort før klageren overtog ejendommen. Det er nævnets opfattelse, at en køber af en bygning fra 1914 med oprindelige skotrender i tegl må påregne, at en udskiftning kan blive nødvendig som led i den almindelige vedligeholdelse. Nævnet har herved også lagt vægt på, at tilstandsrapporten indeholder oplysninger om, at sælger havde udskiftet en skotrende kort før salget af ejendommen, og at der var udført andre reparationer på taget, hvis forventede levetid var relativt lavt sat.

10. 89312

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings