Ankenævnet for Forsikring

Den 30. august 2017 blev i sag nr. 89972:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Gable Insurance AG (under konkurs) v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur ApS (under konkurs)
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 (nu under konkurs) v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur ApS (nu under konkurs). Han klager ved sin advokat over, at selskabet har afvist at yde dækning for en anmeldt skade i form af knækkede tagplader.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til tilstandsrapportens anmærkninger og at der ikke er tale om en ulovlig bygningsindretning.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede bygning er opført i 1974. Klageren overtog ejendommen den 9/7 2014 på baggrund af en tilstandsrapport af 29/6 2014. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**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.*

…

A Beboelse/Garage

…

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.1 Tagbelægning/rygning

…

K3 Der er enkelte revnede tagplader.

Note: Der er risiko for vindindtrængen

K2 Ældre tagplader er alge- og mosbegroede.

…

Generelle kommentarer til bygningens tilstand:

Vedligeholdelsesstanden er middel. Der må påregnes nogen renovering og vedligeholdelsesmæssige udbedringer inden kun løbende almindelig vedligeholdelse kan påregnes. Ejendommen er under renovering. I den forbindelse skal det bemærkes, at det falder uden for huseftersynet at beskrive manglende arbejder og færdiggørelsesarbejder såvel udvendigt som indvendigt."

I klageskema af 2/10 2016 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"2. Hvad vil du konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)

Dækningstilsagn"

I supplerende skrivelse af 11/10 2016 har klageren bl.a. anført:

"Forholdet er det, at min klient køber en ejendom, hvor der er tilstandsrapport med den bemærkning som det fremgår, jfr. ovenfor, og i den anledning, tegner han en ejerskifteforsikring.

Det viser sig nu, at der er omkring 50-60 tagplader, der er itu, og at der er tale om en fejl, jfr. vedlagte mail af 23 marts 2016 fra [medarbejder] fra firmaet [tømre- og snedkerfirma]. Det er min opfattelse, at den skade, der er omtalt, er omfattet at dækningen i den tegnede ejerskifteforsikring."

Selskabet har i brev af 22/2 2017 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Klager har tegnet en 10-årig udvidet ejerskifteforsikring for ejendommen … pr. 9. juli 2014 med en selvrisiko på kr. 10.000 pr. skade. Police for ejerskifteforsikringen vedlægges … Forsikringsbetingelserne vedlægges …

Klagen vedrører Klagers anmeldelse af forhold vedr. ejendommens tag og hvorvidt det af Klager anmeldte forhold er dækningsberettiget under den af Klager tegnede ejerskifteforsikring.

Den 9. juli 2014 overtog Klager ejendommen …

Den 11. november 2014 anmeldte Klager et forhold vedr. ejendommens tag under den af Klager tegnede ejerskifteforsikring. Skadesanmeldelsen vedlægges …

Den 13. november 2014 bad Selskabet Klager uddybe sin anmeldelse, idet den af Klager tegnede ejerskifteforsikring dækkede forhold i strid med byggeloven, men ikke forhold i strid med fx producentanvisninger. Klager havde i sin skadesanmeldelse givet udtryk for, at forkert oplægning af tagpladerne var skyld i det af Klager anmeldte forhold. Som bilag D vedlægges mail af 13. november 2014.

Den 12. august 2015 svarede Klager på Selskabets mail af 13. november 2014. Klagers mail af 12. august 2015 vedlægges som bilag E.

Den 7. september 2015 afviser Selskabet dækning af forholdet, med henvisning til at det af Klager anmeldte forhold er nævnt i den for ejendommen udarbejdede tilstandsrapport. Som bilag F vedlægges mail af 7. september 2015 til Klager.

Den 7. september 2015 gør Klager indsigelse mod Selskabets afgørelse i sagen. Klagers indsigelse vedlægges …

Den 28. september 2015 oversendes sagen internt hos Selskabet til taksator med henblik på besigtigelse af forholdet.

Den 5. oktober 2015 besigtiges forholdet af Selskabets taksator.

Den 7. oktober 2015 fremsendes skaderapport til Klager. Skaderapport vedlægges …

Den 12. oktober 2015 fremsendes skadesbrev til Klager med afvisning af det anmeldte forhold. Skadesbrev vedlægges …

Den 4. april 2016 henvender advokat … sig til Selskabet på vegne af Klager. Brev af 4. april 2016 vedlægges …

Den 24. maj 2016 afviser Selskabet endnu engang dækning med henvisning til, tagpladernes alder og at det af Klager anmeldte forhold ikke adskiller sig væsentligt fra lignende ejendomme med samme alder og samme byggeskik. Herudover henvises endnu engang til at forholdet, er omtalt i den for ejendommen udarbejdede tilstandsrapport. Som bilag K vedlægges mail af 24. maj 2016.

På vegne af Selskabet gøres det gældende, at forholdet er nævnt i den for ejendommen udarbejdede tilstandsrapport og har fået karakteren K3. Jeg henviser her til den … vedlagte tilstandsrapport. Af tilstandsrapportens side 8 fremgår det at:

'*1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten. 1.1 Tagbelægning/rygning K3 Der er enkelte revnede tagplader. Note Der er risiko for vandindtrængen. K2 Ældre tagflader er alge- og mosbegroede.*'

Det er anført i tilstandsrapporten som alvorlige og kritiske skader. Klager må således forvente, at tagpladernes funktion svigter inden for overskueligt tid. Henset til den tid der forløber gør Selskabet gældende at det af Klager anmeldte forholde er en forventelig følge af at det i tilstandsrapporten beskrevne forhold ikke er blevet udbedret.

Jeg bemærker, at [producenten] overfor Selskabet har bekræftet, at det forhold der er anmeldt vedr. ejendommens tagplader stemmer overens med tagpladernes alder og at det eventuelle uhensigtsmæssige overlæg ikke har påvirket tagpladerne i en negativ retning.

Jeg bemærker ligeledes, at Klager ved at forholdet omkring ejendommens tag var nævnt i den for ejendommen udarbejdede tilstandsrapport var gjort opmærksom på forholdet ved overtagelse af ejendommen og ikke i denne forbindelse efter det oplyste har foranlediget forholdet nærmere undersøgt eller udbedret i forbindelse med overtagelsen af ejendommen. Det bemærkes samtidig, at der forløber 4 måneder fra Klagers overtagelse af ejendommen til Klager anmelder forholdet vedr. ejendommens tag.

Utætheden er blevet værre – han har været længe om at svare. Han er 9 måneder om det og hans advokat skriver først 6 måneder efter afgørelsen. Det er forventeligt at skaden udvikler sig i dette tidsrum.

Det er ikke godtgjort at forholdet anmeldt af Klager ikke er korrekt beskrevet i den for ejendommen udarbejde tilstandsrapport.

Oplægningen følger alene producentanvisninger hvilket ikke er dækket af den af Klager tegnede ejerskifteforsikring.

Klager har ikke godtgjort at der er tale om en ulovlig bygningsindretning og det er Selskabets overbevisning at forholdet ikke kan betegnes som sådan."

Til dette har klageren fremsendt brev af 15/3 2017, hvor det bl.a. er anført:

"Der er modtaget en lang redegørelse over selve hændelsesforløbet, men beskrivelsen er ikke i overensstemmelse med de faktiske forhold, og det der reelt er klaget over.

Jeg vedlægger på ny kopi af bilag 3, som er en udskrift fra tilstandsrapporten, hvor der anføres følgende:

'*Der er enkelte revnede tagplader.*
Note: Der er risiko for vandindtrængen.'

Det er det, som stod i tilstandsrapporten, og det accepterede min klient. Det var ikke umiddelbart et problem fra min klient. Min klient erindrer, at der var tale om revner tre steder.

Det viser sig nu efterfølgende, at der ikke er revner tre steder, men nu fem steder, og der nu er 20-30 revnede tagplader. Hvad der er årsag til dette vides ikke, men efter bygningsreglementet skal bygningen opføres således, at der opnås tilfredsstillende forhold til funktions-, sikkerhedsmæssig-, holdbar- og sundhedsmæssig indsigt. Det er ikke tilfældet med revner i taget. Derfor er der utvivlsomt i juridisk henseende tale om en mangel, som er omfattet af forsikringsdækningen.

Som også nævnt overfor forsikringen, skal forsikringen ikke betale for hele udskiftningen. Der skal naturligvis gives fradrag i udbetalingen for så vidt angår de plader, der er omtalt i tilstandsrapporten. Det er det sagen drejer sig om, og ikke alt muligt andet."

Hertil har selskabet i brev af 31/3 2017 til nævnet bl.a. anført:

"På vegne af Selskabet fastholdes det i svarskriftet anførte i det hele.

Det gøres således fortsat gældende, at forholdet er benævnt i den for ejendommen udarbejdede tilstandsrapport med karakteren K3, som medfører at Klager må forvente, at tagpladernes funktion ville svigte inden for overskuelig tid. Det af Klager anmeldte forhold er således en forventelig følge af det i tilstandsrapporten nævnte forhold.

> Det gøres af Selskabet gældende, at Klager ikke har påvist at der er tale om en ulovlig bygningsindretning. Producentanvisninger omfattes, som det fremgår af betingelserne for ejerskifteforsikringen ikke af ejerskifteforsikringens dækning."

Heroverfor har klageren i brev af 10/4 2017 til nævnet bl.a. bemærket:

> "Det er fuldstændig korrekt, at tagpladerne er nævnt i tilstandsrapporten med karakteren 3, og at man må forvente, at tagpladernes funktion vil svigte indenfor en overskuelig fremtid.
>
> Det er slet ikke det, der er problemet. [Klageren] kan snildt leve med, at der er enkelte tagplader, der er revnet.
>
> Det der er stridspunktet i sagen her er, at der efterfølgende kom en lang række nye forhold, og nye revner i tagplader, og det er det, der ønskes dækning for.
>
> I den forbindelse er der tale om en juridisk mangel, idet taget jo ikke har været oplagt korrekt."

Efterfølgende har klageren og selskabet fastholdt deres synspunkter i breve af 2/5 2017 og 22/5 2017.

Medarbejderen fra tømre- og snedkerfirma har i mail af 26/1 2015 til klageren bl.a. anført:

> "Efter besigtigelse af tagbeklædningen kan det konstateret at de oplagte bølgeplader, fra 1974, er oplagt med forkert overlæg. Dette har resulteret i at ca. 50-60 tagplader er knækket.
>
> Vedhæftede skitse [som ikke ses fremsendt til nævnet] viser hvilke tagflader der er tale om.
>
> Iht. Bygningsreglementet Kap. 4, 4.1 stk. 1 – Bygninger skal opføres, så der opnås tilfredsstillende forhold i funktions-, og sikkerheds-, holdbarheds- og sundhedsmæssig henseende.
>
> Udførelsen skal være i overensstemmelse med god praksis, og der skal anvendes materialer, som er egnede til det aktuelle formål.
>
> Kap 4, 4.6 stk. 1 – Bygninger skal udføres så vand og fugt ikke medfører skader eller brugsmæssige gener, herunder forringet holdbarhed og utilfredsstillende, sundhedsmæssige forhold.
>
> ...hvilket ikke synes at være tilfældet når der er revner i ca. 1/3 aftagets plader, som resulterer i vandindtrængning i bygningen."

Selskabet har den 5/10 2015 besigtiget huset og har i den forbindelse udarbejdet skaderapport af 7/10 2015, hvoraf det bl.a. fremgår:

"**Besigtiget:** Mandag 05.10.2015
Til stede: [Klageren] samt undertegnede.
…
Du har anmeldt følgende forhold på din ejerskifteforsikring:
Efter overtagelse af ejendommen, har du d. 11.11.2014 konstateret og anmeldt følgende forhold.

1. Taget er lagt forkert hvilket føre til at det revner.

Ved besigtigelse kunne jeg konstatere følgende:

Ved besigtigelsen så vi sammen på taget udvendigt fra, hvor du gjorde gældende at den lille bølge lå uden på den store bølge.

Endvidere så vi på tagrummet, hvor vi sammen konstaterede 5 steder hvor der var revner i tagplader. Jeg spurgte dig efterfølgende, om vi var enige om, at der var 5 steder, hvilket du bekræftede. Det kan tilføjes, at bølgens placering over eller under den efterfølgende plades bølge alene er producentanvisninger og ikke udgør en ulovlig bygningsindretning, hvilket vi ikke dækker.

De 5 steder i tagfladen hvor der sås revner er beskrevet i TR med følgende karakterer:
…
Uddrag fra tilstandsrapport …, side 8.

Karakteren K 3 angiver en kritisk skade, hvor bygningsdelens funktion svigter indenfor overskueligt tid. Der har derfor muligvis været færre revner under BS besigtigelse af ejendommen 27.06.2014. Dette er fuldt ud påregneligt idet der altid vil pågå en vis udvikling af skadens omfang når denne er karakteriseret med K3. Forholdet er derfor korrekt beskrevet i TR, hvorfor skaden afvises jf. pkt. 4. Første afsnit.
…
Min konklusion af de anmeldte forhold:
Du får hermed min afgørelse på de anmeldte forhold.

Forhold/skader der ikke dækkes af din ejerskifteforsikring:

2. Det anmeldte forhold dækkes ikke af din ejerskifteforsikring.

Forholdet er beskrevet korrekt i tilstandsrapporten."

Af forsikringsbetingelserne (Version 3, 2014) fremgår det 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 el-

ler andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt 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.

…

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:

Klageren overtog ejendommen, der er fra 1974, den 9/7 2014. Den 11/11 2014 anmeldte han et forhold vedrørende ejendommens tag. Ved mail af 13/11 2014 bad selskabet ham uddybe, hvori skaden bestod. Dette svarede han på ved mail af 12/8 2015, hvori han oplyste, at overlægget på tagpladerne ikke er korrekt, hvorfor pladerne ligger i spænd og knækker.

Klageren ønsker dækningstilsagn for skaden med fradrag af de plader, der er omtalt i tilstandsrapporten. Han har anført, at han "erindrer, at der var tale om revner tre steder. Det viser sig nu efterfølgende, at der ikke er revner tre steder, men nu fem steder, og der nu er 20-30 revnede tagplader". Han har endvidere anført, at "det er det, der ønskes dækning for. I den forbindelse er der tale om en juridisk mangel, idet taget jo ikke har været oplagt korrekt."

I mail af 26/1 2015 fra tømrer- og snedkerfirma, som klageren har kontaktet, fremgår det, at tagpladerne "er oplagt med forkert overlæg", hvilket har medført at ca. 50-60 tagplader, der udgør ca. 1/3 af tagets plader, er knækkede.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til tilstandsrapportens anmærkninger, og at der ikke er tale om en ulovlig bygningsindretning.

Ifølge selskabets skadesrapport af 7/10 2015, er der tale om 5 forskellige steder med revner i tagpladerne.

Nævnet bemærker indledningsvist, at de revnede tagplader udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Spørgsmålet er herefter, om forholdet er omfattet af forsikringsbetingelsernes dækningsundtagelse, hvorefter forsikringen ikke dækker forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, der angiver "K3. Der er enkelte revnede tagplader". Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren med K3 anmærkningen var oplyst om, at der var revnede tagplader, og således dels var opfordret til at undersøge forholdet nærmere, dels måtte påregne, at forholdet kunne udvikle sig yderligere, det vil sige, at omfanget af revnede tagplader kunne stige med tiden. Nævnet har også lagt vægt på, at klageren har oplyst, at der ved købet af huset var revnede tagplader tre steder, mens der ved anmeldelsen til selskabet var revnede tagplader fem steder. Nævnet finder, at denne skadesudvikling ikke går ud over, hvad klageren måtte forvente af et tag fra 1974 og med en K3 anmærkning for revnede tagplader.

Det forhold, at tilstandsrapporten nævner, at der er tale om "enkelte revnede tagplader" kan ikke føre til andet resultat.

Kopi af kendelsen er sendt til Topdanmark A/S, der varetager sagsbehandlingen på vegne af Garantifonden for Skadeforsikring, jf. lov 2016-12-08 nr. 1505 om ændring af lov om garantifond for skadeforsikringsselskaber. Loven giver dækning for visse krav fra danske forsikringstagere i det liechtensteinske forsikringsselskab Gable Insurance AG under konkurs.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand