658/02

Den 4. november 2002 blev i sag nr. 58.008:

xxx xxxxxxxx xx
xxxxx xxxxxxx
xxx xxxxx xxx x x
xxxx xxxxxx

mod

Bauta Forsikring A/S
Farvergade 17
1463 København K

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Bauta Forsikring A/S, påstår selskabet pligtig at yde forsikringsdækning til udskiftning af tagbelægningen på den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist en total omlægning med henvisning til, at tagbelægningens tilstand for en dels vedkommende kan henføres til manglende vedligeholdelse, hvilket er direkte undtaget i forsikringsbetingelserne. Selskabet har givet delvis dækningstilsagn. Ejendommen er opført i 1976.

Af tilstandsrapporten, som er udarbejdet den 18/7 2000, fremgår bl.a.:

"**Karakterskala**

…

K1: Mindre alvorlige skader

Beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

…

Resumé af huseftersyn - for beboelsesdelen

Bygningsdel/installation: Vurdering:	**IB**	**K0**	**K1**
… 8. Tagkonstruktioner/-belægninger/Skorstene			5

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Bemærkninger:
…			
A	8.0 Tagkonstruktion		
	8.1 Tagbelægning/rygning	K1	Betontag har alge/mosbegroning.
	8.3 Skotrender/inddækninger	K1	Skotrende er opfugtet mod syd/vest. Ingen tegn på skade."

I tillæg til tilstandsrapporten har den bygningssagkyndige angivet restlevetiden for tagbeklædningen til 15-20 år.

Klagerne overtog ejendommen den 1/12 2000 og har i klageskrivelsen af 6/3 2002 til nævnet anført, at man 14 dage efter indflytning blev opmærksom på, at der trængte vand ind i ejendommen, hvilket man anmeldte til selskabet den 28/12 2000.

I sagen er fremlagt diverse skaderapporter. På grund af tvivl om årsag og omfang vedrørende de anmeldte skader foranledigede selskabet en rapport udarbejdet af Teknologisk Institut. Af rapporten, som er udarbejdet den 27/9 2001, fremgår bl.a.:

"**Modtagne oplysninger**

…

I midten af januar 2001 begyndte der efter nogle dages vedvarende regn at trænge vand ned gennem loftet i et område under en skotrende. Ved en besigtigelse af tagrummet kunne der konstateres vanddryp fra undersiden af skotrenden og store vandpytter på genstande, der var henstillet forskellige steder på loftet, ligesom der stort set over hele loftsfladen var striber af dryphuller i isoleringsmaterialet. O.A. [klageren] fremviste en fotoserie, han har optaget under vandindtrængningen. Nogle af disse billeder er medtaget i denne rapport - heriblandt et billede af vanddråber på understrygningsskummet - foto nr. 4.

Ejerne har i den efterfølgende tid holdt tagrummet under observation og derved et par gange i februar måned og fire gange i april måned registreret vandindtrængning ved skotrenden og forskellige steder i tagbelægningen.

Besigtigelsen

…

Der var overalt i tagrummet tydelige dryphuller i loftsisoleringen. Hullerne forekommer i striber med en afstand, der svarer til bredden af de enkelte tagstensrækker - foto nr. 1. Antallet og dybden af huller var størst i området op til skotrenden i den nordvendte tagflade på sidebygningen (foto nr. 1) og under den østvendte tagflade på hovedhuset. På alle tagflader kunne der forskellige steder ses grå striber på kanten af de åbne lodrette fuger med et videre forløb ned på overfladen af den rødgule skumunderstrygning i og under de lodrette fuger - foto nr. 2 og 3. Striberne er kalkaflejringer fra vand, der er trængt ind gennem den åbne del af de lodrette fuger og løbet ned over skummet - foto nr. 4.

Billederne 1-4 er optaget af ejeren under et regnvejr i februar måned.

Ved en udvendig besigtigelse af tagoverfladen bemærkedes, at

- mange af sidefalsene på især den østvendte tagflade er helt eller delvist tilstoppede af mos og snavs - foto nr. 5 og 6
- tagstenene på sidebygningens nordvendte tagflade i området op langs skotrenden er trukket så meget under oplægningen, at de gaber i sideoverlægget - foto nr. 7.
- forskællingen under rygningen generelt er revnet, løstsiddende eller faldet af foto nr. 8.

Konklusion

På grundlag af de ved besigtigelsen modtagne oplysninger og foretagne undersøgelser finder vi det godtgjort, at der under regn kan trænge vand gennem tagfladen såvel under skotrenden som under de frie tagflader.

Årsagen til vandgennemtrængningen i de frie tagflader er en følge af den udvendige mosbegroning på taget, som har tilstoppet falsene i sideoverlægget. Herved sker der en opstuvning af vand i den øverste del af falsene, og på grund af den manglende understrygning af disse løber vandet ind over tagstenens kant og drypper af i tag-

rummet. For den nordvendte tagflades vedkommende forstærkes dette problem af, at tagstenene gaber i sideoverlægget.

Taget har sandsynligvis været tæt i de første år efter oplægningen, men efterhånden som sidefalsene bliver lukket til udvendig af mos og snavs, ledes vandet længere og længere ind under falsen for til sidst at løbe ud over den indvendige kant.

Årsagen til vandindtrængningen under skotrenden mener vi skal søges i, at skumunderstrygningen partielt er trængt ud i skotrendebunden, hvor det spærrer for vandets frie løb og derved opstuves, løber ind over skotrendens sidekanter og ned i tagrummet gennem utætheder i skumunderstrygningen.

Efter vor opfattelse har denne vandindtrængning foregået gennem flere år. De synlige tegn på problemet i form af dryphuller i isoleringen, kalkstriber på understrygningen samt de gabende overlæg på nordsiden og mosbegroningen på tagfladen alle har været tilstede før de nuværende ejere købte ejendommen.

Afhjælpning

Den sikreste løsning af fugtproblemet er en udskiftning af tagbelægningen.

Det er dog vor opfattelse, at en afrensning af mos og snavs på den udvendige tagflade kan bringe mængden af vand, der trænger gennem de frie tagflader, ned på et uskadeligt niveau. Tætheden kan øges, hvis der samtidig foretages en indvendig tætning af sidefalsene med tagunderstrygningskit. En udvendig kitning af falsene må derimod frarådes.

Vandindtrængningen under og i området omkring skotrenden mener vi kun kan hindres ved at omlægge tagstenene op langs skotrendens sider og de gabende tagsten på nordsiden. Omlægningen og understrygningen samt tætningen langs skotrendens sider skal udføres efter tagstensproducentens anvisninger.

Afrensningen af tagfladen kan ske ved højtryksspuling med vand eller mekanisk med en stiv børste.

Højtryksrensningen er den mest effektive metode, men også den mest omkostningskrævende. Det skyldes bl.a., at hele loftet skal afdækkes under afrensningen, fordi der vil trænge vand ind ved spulingen af stenenes overlæg. Endvidere afslides en del af stenenes vandafvisende overfladebehandling, som derfor må fornys.

Den mekaniske rensemetode er mindre effektiv, fordi snavset i overlægget under vingerne ikke kan fjernes med en børste eller skraber. Metoden er til gengæld relativ billig, bl.a fordi der ikke skal foretages afdækning og efterbehandling.

Skaderne på forskællingen under rygningen mener vi kun kan udbedres på en holdbar måde ved en omlægning af rygningen i rygningskit. Det skal nævnes, at vi ikke har set tegn på vandindtrængning ved rygningen, men risikoen for, at det kan forekomme, er tilstede på grund af forskællingens ringe tilstand."

I skrivelse af 1/11 2001 meddelte selskabet, at man stod fast ved et tidligere afgivet tilsagn om dækning i relation til skotrenden. Af skrivelsen fremgår endvidere:

"Som det fremgår af rapporten er det Teknologisk Instituts konklusion, at vandets indtrængen gennem de frie tagflader er en følge af den udvendige mosbegroning, der har tilstoppet falsene i sideoverlægget.

I den anledning skal vi henlede opmærksomheden på vilkårene for Deres ejerskifteforsikring, punkt 4.00, sjette pind., hvoraf det fremgår, at forsikringen ikke dækker forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, med mindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen.

Vi har i den sammenhæng endvidere noteret os, at Teknologisk Institut også angiver at en udvendig afrensning af mos og snavs kan bringe vandindtrængen gennem de frie tagflader ned på et uskadeligt niveau.

Vi kan på baggrund af ovenstående desværre ikke tilbyde erstatning vedrørende vandindtrængen gr. mosbegroning og snavs i falsene."

Klagerne anførte i skrivelse af 4/11 2001 til selskabet bl.a.:

"Ifølge svar fra forsikringen a 1. nov. fremgår, at vandets indtrængen skulle være en følge af den udvendige mosbegroning, afviser forsikringen at tilbyde erstatning herfor. Det faktum, at der trænger vand ind i hele tagets udstrækning udgør fra vores synspunkt en temmelig stor 'nærliggende risiko for skade på bygningen', hvorfor forsikringen NETOP bør dække i dette tilfælde. Allerede nu er der jo dybe dryphuller i isoleringen overalt. Som I selv gør opmærksom på i svaret d. 1.11.01 står der i vilkår for ejerskifteforsikringen, at '**forsikringen ikke dækker slid eller manglende vedligeholdelse MEDMINDRE der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen**' (citat, Ejerskifteforsikringen, punkt 4.00, sjette pind). Derfor skulle det være indiskutabelt, om forsikringen skal dække alt vedrørende reparation eller udskiftning af tagbelægning.

Som det fremgår af rapport fra Teknologisk Institut dateret 27.9.2001 fremgår det tydeligt i sidste afsnit af konklusionen, at '**denne vandindtrængning har foregået gennem flere år**. De synlige tegn på problemet i form af dryphuller i isoleringen, kalkstriber på understrygningen samt de gabende overlæg på nordsiden og mosbegroningen på tagfladen har alle været tilstede, før de nuværende ejere købte ejendommen' (Citat fra Konklusionen fra Teknologisk Institut). Altså burde det fremgå af **tilstandsrapporten, hvor der blot er nævnt s. 5, at tagbelægningen har en K1 skade, nemlig 'Betontag har alge/mosbegroning**'. Ellers intet om indtrængning af vand under hele tagbelægningen, men kun en opfugtet skotrende. Desuden kan en alge/mosbegroning vel aldrig kaldes en K1 skade (**K1: Mindre alvorlige skader. Beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion**, citat, Tilstandsrapporten, side 2), hvis taget som følge heraf er utæt overalt.

Da salgsprisen i høj grad forhandles på grundlag af en Tilstandsrapport, som giver aldeles misvisende oplysninger om en så vigtig og omkostningsfuld del som hele tagkonstruktionen bør forsikringen dække de udgifter, der er forbundet med at afhjælpe de forhold, der langt overstiger omkostningerne ved skader, der kan karakteriseres som K1-skader."

Klagerne mener endvidere, at sælgerne må have handlet groft uagtsomt ved besvarelsen af spørgsmålene i tilstandsrapporten, ligesom den bygningssagkyndige har udvist forsømmelse i forbindelse med tilstandsrapportens udarbejdelse. Klagerne mener, at selskabet bør yde dem forsikringsdækning og rette eventuelle regreskrav videre.

Selskabet gav i skrivelse af 11/1 2002 yderligere dækningstilsagn for så vidt angår den nordvendte tagflade, men har fastholdt afvisningen af at yde forsikringsdækning til en udskiftning af hele taget.

I klageskrivelsen af 6/3 2002 til nævnet har klagerne bl.a. anført, at selskabets brug af ordet vedligeholdelse rækker ud over, hvad man almindeligvis må forstå ved vedligeholdelse. Klagerne henviser endvidere til, at mosbegroningen alene er givet karakteren ”K1” i tilstandsrapporten. Klagerne mener, at det er en konstruktionsfejl ved understrygningen, som er skyld i skaderne.

I selskabets skrivelse af 2/4 2002 til nævnet henvises til rapporten fra Teknologisk Institut, og i skrivelsen hedder det bl.a.:

> "Årsagen til vandindtrængen et enkelt sted, nemlig under skotrenden, skal ifølge udtalelsen derimod søges i, at skumunderstrygningen her partielt er trængt ud i skotrendebunden, hvor det spærrer for vandets frie løb. På den baggrund har vi anerkendt, at erstatte dette forhold, ligesom vi har anerkendt at betale for udbedring af det forhold at tagstenene gaber ekstraordinært på den nordvendte tagflade.
>
> Med hensyn til det øvrige tag er det derimod på baggrund af ordlyden i udtalelsen fra Teknologisk Institut vores opfattelse, at vandets indtrængen må tilskrives manglende vedligeholdelse af taget, hvilket ikke dækkes jvf. betingelserne for ejerskifteforsikringen, pkt. 4.00, 6. pind.
>
> Dette oplyser vi til vores medlem i brev af den 1.11.01., hvor vi samtidig gør opmærksom på at Teknologisk Institut netop har understreget at en udvendig afrensning af mos og snavs kan bringe vandindtrængen gennem de frie tagplader ned på et uskadeligt niveau.

Vores medlem klager derefter i et brev af 4.11.01. over denne afvisning, idet medlemmet bl.a. angiver, at betingelsernes pkt. 4.00, 6. pind, netop medfører, at vi bør dække det anmeldte forhold, idet det i betingelserne skrives manglende vedligeholdelse ikke dækkes, med mindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen.

Vi bestrider naturligvis ikke at dette er ordlyden af vores betingelser, men denne formulering tilsigter imidlertid situationen, hvor den manglende vedligeholdelse har medført følgeskade et andet sted i bygningen, således at forstå at det forhold, der netop består i den manglende vedligeholdelse aldrig vil være dækket, men at en følgeskade heraf kan være det.

Dette fordrer efter vores opfattelse imidlertid, at følgeskaden selvstændigt udgør en skade, således som disse er defineret i betingelsernes pkt. 3.00. Det fremgår heraf at der skal være tale om forhold, der i nævneværdig grad nedsætter enten bygningens værdi eller brugbarhed væsentligt i forhold til tilsvarende intakte bygninger.

Da dette efter vores opfattelse ikke er tilfældet for så vidt angår de drypspor, som vandets indtrængen har efterladt i isoleringen, har vi med vores brev af den 11.1.02. fastholdt ikke at kunne dække hverken den manglende vedligeholdelse eller følgerne heraf."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3.00 Hvilke forhold er dækket**

3.10 Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele, under forudsætning af, at skaden/skaderisikoen var til stede da køber overtog ejendommen og at den konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

Ved skade forstås brud, lægekage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller 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. Manglende bygningsdele kan også være en skade. Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

4.00 Undtagelser fra dækningen

Forsikringen dækker ikke

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

…

- forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen.
- forhold, der alene opstår i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid."

Nævnet udtaler:

Ud over de skader, som selskabet allerede har givet tilsagn om at dække, finder nævnet, at klagerne ikke har krav på yderligere dækning, idet de resterende forhold må tilskrives manglende vedligeholdelse af taget.

Derfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen