659/02

Den 18. november 2002 blev i sag nr. 58.114:

xxxx xxxxxxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx

mod

Forsikrings-Aktieselskabet
Alka
Engelholm Alle 1
2630 Taastrup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der har ejerskifteforsikring i Forsikrings-Aktieselskabet Alka, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for nogle anmeldte skader.

Den 8/8 2001 blev der udarbejdet tilstandsrapport for ejendommen. Af rapporten fremgår bl.a.:

"**Resumé af huseftersyn – for beboelsen**

Bygningsdel/installation: Vurdering:	**IB**	**KO**	**K1**	**K2**	**K3**	**UN**	**Note**
...							
8. Tagkonstruktioner/-belægninger/Skorstene			*5*	*4*	*5*		*X*
...							

Generelle kommentarer til bygningens tilstand:

En på nogle områder svagere beboelse, som bør forbedres/renoveres, således at der opstår et godt grundlag for at fastholde rimelig levetid, gennem god vedligeholdelse.

Erhvervsbygningen er i rimelig god stand. Der må forventes behov for nogle forbedringer og øget vedligeholdelse, for at fastholde fortsat god levetid."

...

8.2 Tagfald	*K3*	*Ved bølgeplader ved udestue er taghældning mindre end anbefalet af producenten.*

...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
...				
B	*5.0 Lofter/Etageadskillelser*			
	5.2 Loftbeklædninger	*K2*		*Fugtskjolder målt til 18% fugt*
B	*8.0 Tagkonstruktion*			
	8.1 Tagbelægning/rygning	*K2*		*Baldakin er utæt.*
		K3		*Der er registreret begyndende nedslidning af tagpapdækning, med flere dampbuler. Desuden defekt pap mod stern/murværk.*
	8.2 Tagfald	*K3*		*Ved bølgeplader ved bryggers er taghældning mindre end anbefalet af producenten.*
...				
	8.2	*K3*		*Ved bølgeplader ved udestue er taghældning mindre end anbefalet af producenten.*
...				
	8.5 Udv. træværk v. tag	*K2*		*Udvendigt træværk ved tag har nedbrydning flere steder, især vindskeder og stern.*
...				
	8.8 Spær og lægter	*K2*		*Udhæng og bjælkekonstruktion kunne ses med nedbrydning.*

...

8.	**Tage**	Ja	Nej
8.1	Har taget været utæt?	☒	☐
	Hvis ja, hvor?		
	I forretningen.		

...

8.7 Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? ☒ ☐
Build-up tag over forretningen er blevet overfladebehandlet med tagdæk (tjæreprodukt)."

I selskabets skrivelse af 4/4 2002 til nævnet hedder det bl.a.:

"Vi har afvist skaden som dækningsberettiget, da vi finder, at tilstandsrapportens oplysninger om taget har givet kunden en dækkende beskrivelse af tagets tilstand.

3. 58.114

Af skaderapport af 19.02.2002 fra L.H. Rådgivende Ingeniører A/S fremgår, at erhvervsbygningen er fra 1960 og er forsynet med fladt paptag. Erhvervsbygningen består af et 37 m^2 forretningslokale og et 38 m^2 baglokale.

I forretningslokalet er der et 41 m^2 fladt paptag med bjælkespær pr. ca. 1 m. Det indvendige loft er et bræddeloft mellem spærene. Ved besigtigelsen var der partielle fugtpletter på loftet.

I baglokalet er tagkonstruktionen 40 m^2 og opbygget som i forretningslokalet, men her er loftbrædder og tagisolering nedtaget. De blotlagte tagbrædder og spær er opfugtede og voldsomt nedbrudte. På paptaget over baglokalet er der store sødannelser. Begge tagkonstruktioner er uventilerede, og der er tale om nedstyrtningsfare formentligt for begge tages vedkommende.

Vi har afvist, at dække skaderne på taget med henvisning til tilstandsrapportens bemærkninger om taget. Om erhvervsbygningsdelen, bygning B, angiver tilstandsrapporten på s. 7 og 8, bl.a. følgende om tagets tilstand:

- 5.2.: Loftbeklædninger, K2, Fugtskjolder målt til 18 % fugt
- 8.1.: Tagbelægning/rygning, K3, Der er registreret begyndende nedslidning af tagpapdækning, med flere dampbuler. Desuden defekt pap mod stern/murværk *(dvs. langs yderkanten af taget)*
- 8.2.: Tagfald, K3, Ved bølgeplader ved bryggers er taghældning mindre end anbefalet af producenten.
- 8.5.: Udv. træværk v. tag. K2, Udvendigt træværk ved tag har nedbrydning flere steder, især vindskeder og stern.
- 8.8.: Spær og lægter, K2, Udhæng og bjælkekonstruktion kunne ses med nedbrydning.

Af sælgeroplysningerne, s. 12 i rapporten fremgår under pkt. 8.1., at taget i forretningen har været utæt. Under pkt. 8.7. fremgår det, at build-up tag over forretningen er blevet overfladebehandlet med tagdæk (tjæreprodukt).

Tilstandsrapporten giver efter vores opfattelse et ret klart billede af, at husets 42 år gamle flade tag er i meget ringe forfatning. Vi har herved særlig lagt vægt på, at tagpaplaget er beskrevet med K3, samt at det indvendige loft er fugtskadet. Der er her en klar indikation for, at utæthederne i taget har medført nedtrængende vand i selve taget, samt at fugten ophober sig i tagkonstruktionen. Dette fremgår tillige udtrykkeligt af sælgeroplysningerne.

Karakteren K3 angiver ifølge tilstandsrapportens side 2, at skaden er kritisk og at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer, at medføre skade på andre bygningsdele. Med K3 karakteren angives det således, at det må forudsættes, at der er sket følgeskader på tilstødende bygningsdele. Skaden på den bærende konstruktion under paptaget finder vi er en forventelig følgeskade, der omfangsmæssigt ikke går ud over, hvad man med rimelighed kunne forudse.

Vi henviser til Ankenævnets kendelse nr. 51.398, hvor nævnet udtaler, at 'tilstandsrapporten burde have givet klageren så mange advarsler om husets og især tagets tilstand, at klageren er udelukket fra at gøre krav om forsikringsdækning gældende'. Kendelsen kan måske forstås som en tilkendegivelse fra Nævnet om, at forsikringstagerne bør tænke i helhedsbilleder, når de læser tilstandsrapportens vurderinger og i et rimeligt omfang må kunne forvente skader ud over de eksplicit beskrevne, når disse fremstår som følger af oplagte risici beskrevet med K3 karakterer.

I nævnets kendelse nr. 55.413 giver nævnet klageren medhold i en lignende sag, men begrunder afgørelsen med, at tilstandsrapporten anvendte karakteren **K2** til at beskrive skaden på taget. Nævnet afgørelse udelukker ikke og kan måske netop læses som om, at nævnet kunne være nået til det modsatte resultat, hvis tilstandsrapporten i stedet for havde anvendt karakteren K3.

Selvom det ikke eksplicit fremgår klart af tilstandsrapporten, at build up konstruktionen mellem det indvendige loft og tagpappet er beskadiget, er der angivet en række observationer, der efter vor vurdering giver en klar indikation af, hvor ringe tagets tilstand er. På denne baggrund finder vi, at skaden på disse bygningsdele må være undtaget af forsikringen.

Endelig bemærker vi, at uenigheden angår et erhvervsareal, der benyttes erhvervsmæssigt af vores kunde. Forholdet har derfor karakter af en erhvervsforsikring, hvorfor der må kunne stilles større krav til kundens forståelse og indsigt i tilstandsrapporten end i almindelige forbrugerforhold. Vi må i denne forbindelse gå ud fra, at også sælgeren benyttede lokalerne erhvervsmæssigt, således, at skaden ikke er omfattet af forbrugerbeskyttelsesreglerne i Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom.

Vi fremsender vedlagt kopi af relevant bilagsmateriale, idet vi afventer Ankenævnets kendelse."

Klagerens advokat har henvist til korrespondancen med selskabet.

Klagerens advokat har ved skrivelse af 21/3 2002 til selskabet bl.a. anført:

"**Tilstandsrapporten**

Pkt. 5.2

Der blev registreret fugtskjolder på loftet, og loftet blev på disse steder målt til at have en fugtighedsprocent på 18.

En fugtighedsprocent på 18 er ikke kritisk. Dette fremgår da også af tilstandsrapporten side 9 under noten til tilstandsrapporten pkt. 7.1 (trappen til krybekælderen): "Kritisk grænse er 18 – 20 %. Ydermere ses det at forholdet har fået karakteren K2, hvilket betyder, at forholdet ikke vil medføre skader på andre bygningsdele.

Fugtigheden kan, betragtet af en person med fagkundskab på området, muligvis anses for at være højere end sædvanligt. Uden tilknyttet note giver bemærkningen dog ikke en almindelig forbruger anledning til overvejelser om, at der skulle være tale om forhold som de der er konstateret i skaderapporten.

Pkt. 8.1

Der blev registreret begyndende nedslidning af tagpapdækning med flere dampbuler. Desuden defekt pap mod stern/murværk.

Punktet har fået karakteren K3, hvilket betyder, at et eventuelt svigt i bygningsdelens funktion vil risikere at medføre skader på andre bygningsdele.

I punktet nævnes dels begyndende nedslidning af tagpapdækningen og dels defekt pap mod stern/murværk.

'Begyndende nedslidning på tagpapbelægning' kan under ingen omstændigheder, tolkes som en advarsel om, at den underliggende tagkonstruktion var voldsomt nedbrudt på grund heraf.

Heller ikke sætningen: 'Defekt pap mod stern/murværk' bør umiddelbart give anledning til yderligere overvejelser. Når den bygningssagkyndige kunne konstatere, at pappet er defekt, uden at der specifikt henvises til, at forholdet kan have medført mere alvorlige konsekvenser for den underliggende tagkonstruktion, må man som læser formode, at dette ikke er tilfældet. Der er ikke anført note til bemærkningen, og at muligheden for at benytte betegnelsen UN ikke er benyttet.

Bemærkningen i pkt. 8.1 skal, ligesom de andre bemærkninger vedrørende bygning B - erhvervsdelen - ses i lyset af den bygningssagkyndiges indledende generelle kommentarer til bygningernes tilstand på tilstandsrapportens side 4. Det fremgår heraf, at 'erhvervsbygningen er i rimelig god stand. Der må forventes behov for nogle forbedringer og øget vedligeholdelse, for at fastholde fortsat god levetid'.

Herefter vil en naturlig forståelse af bemærkningen i pkt. 8.1 være, at tagpappet: mod stern/murværk må skulle forventes udskiftet, samt at den øvrige tagpapbelægning, ved øget vedligeholdelse, kunne forventes at have en god restlevetid.

Pkt. 8.3

Det er konstateret, at taghældningen under bølgepladerne ved bryggers er mindre end anbefalet af producenten.

Punktet er ikke refereret i skaderapporten fra L.H. Rådgivende Ingeniører A/S, hvilket kunne tyde på, at ingeniør J.W. ikke har fundet, at forholdet har haft indflydelse på

den konstaterede skade. I så tilfælde er der ikke causalitet mellem forholdet og skaden og forholdet har derfor ikke relevans for vurderingen af, om skaden er dækket af ejerskifteforsikringen.

Heller ikke hvis det kunne godtgøres, at forholdet har haft indflydelse på skadens udvikling, vil punktet kunne anføres som argument for at afvise forsikringsdækning.

Der er, for så vidt angår dette punkt, heller ikke knyttet en note, og det er ikke i tilstandsrapporten indikeret, at taghældningen, som er mindre end den af producenten anbefalede, skulle kunne medføre, at den underliggende tagkonstruktion havde lidt skade heraf.

Pkt. 8.5
Der blev konstateret nedbrydning af udhæng og bjælkekonstruktion.

Forholdet har fået karakteren K2, hvorfor nedbrydningen på undersøgelsestidspunktet alene må anses for at have haft betydning for selve træværket og ikke for den funktion der var knyttet til det.

Pkt. 8.8
Der blev konstateret nedbrydning i udhæng og bjælkekonstruktion.

Omfanget af nedbrydningen er ikke beskrevet, og der er ikke knyttet note til forholdet. Det er ikke usædvanligt at den yderste del af spær og lægter er delvis under nedbrydning. Normalt kan forholdet udbedres, og karakteren K2 må også for dette forhold være udtryk for, at det er vurderet, at forholdet ikke havde indflydelse på bygningsdelens funktion og tagkonstruktionen i øvrigt.

Sælgers oplysninger
Pkt. 8.1 og Pkt. 8.5 skal ses samlet. Det er anført i Pkt. 8.1, at der har været en utæthed i taget over forretningen, men det er samtidig i Pkt. 8.7 anført at taget er blevet overfladebehandlet efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskade. Dette må forstås så-

ledes, at den i Pkt. 8.7 anførte udbedring er foretaget efter den i Pkt. 8.1 anførte skades indtræden.

Der er ikke anført bemærkninger om det pågældende tag i punktet 'sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler', og der er derfor intet i sælgers bemærkninger, som skulle indikere, at taget, efter udbedring af utætheden, fortsat skulle være utæt, eller at den underliggende tagkonstruktion skulle have lidt skade som den beskrevet i skaderapporten.

De fremsendte kendelser

Sag nr. 53.057

Klagenævnet anfører, at der for så vidt angår lægten, var tale om, at tagbeklædningens levetid var opbrugt, hvilket havde forvoldt skade. Klageren havde været ejer af ejendommen i perioden fra september 1998 til januar 2000.

I nærværende tilfælde var ejendommen ejet i mindre end 1 måned inden der blev klaget, og der var i tilstandsrapporten alene konstateret begyndende nedslidning af tagpapbelægningen.

Sag nr. 51.398

For så vidt angår denne sag skal det bemærkes, at der i tilstandsrapporten var

- anført en karakter UN vedrørende den indvendige tagkonstruktion

- oplyst, at bygningsdelen fremstod delvist på selvbyggerniveau og

- oplyst at dele af tagrummet var utilgængeligt, og derfor undtaget dækning, jf. betingelsernes § 5, stk. 8.

Sagen er derfor ikke sammenlignelig med nærværende sag.

Konklusion

Samlet ser jeg ikke Deres afvisning af forsikringsdækning berettiget. Manglerne ved taget bør dækkes af ejerskifteforsikringen.

Der bør i den forbindelse alene ske fradrag i udbedringsomkostningerne for så vidt angår det defekte pap mod stern/murværk samt fradrag for den slid, som tagpappet havde på anmeldelsestidspunktet.

Det har presserende karakter for min klient at få udbedret manglerne ved taget, idet erhvervsdelen for tiden ikke kan benyttes."

Det fremgår af sagens akter, at klagerens advokat har ansøgt om retshjælpsdækning hos Alm. Brand af 1792 i forbindelse med, at klageren ønsker at anlægge sag mod sælgeren med påstand om, at denne er erstatningsansvarlig, idet sælgeren som minimum groft uagtsomt har svigtet sin loyale oplysningspligt.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**2. Hvilke bygninger og genstande er omfattet**

2.1 Forsikringen omfatter

2.1.1. Alle bygninger på ejendommen med mindre det fremgår af tilstandsrapporten, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige.

...

5. Hvad dækker forsikringen ikke

5.1. Forhold, som er nævnt 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."

Nævnet udtaler:

Nævnet har gennemgået sagen og finder ikke grundlag for at antage, at skaderne på erhvervsbygningens tag går ud over, hvad klageren måtte forvente efter oplysninger i tilstandsrapporten, og nævnet finder således ikke at kunne kritisere, at selskabet i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne har afvist at yde erstatning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Jørgen Nørgaard