662/02

Den 30. december 2002 blev i sag nr. 58.448:

xxxxxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxx xx
xxxx xxxx

mod

Nykredit Østifterne
Forsikring A/S
Anker Heegaards Gade 8
1780 København V

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring med dertil hørende kvalitetsmærke i Nykredit Østifterne Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på ejendommens tag.

Klageren har anmeldt, at der er fugtproblemer i tagkonstruktionen.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for den anmeldte fugtskade i tagkonstruktionen med henvisning til, at dette fremgår af tilstandsrapporten. Selskabet påberåber sig endvidere, at taget ikke er fejlkonstrueret.

Af tilstandsrapport dateret 16/2 2001 fremgår bl.a.:

”**Karakterskala**

IB: Ingen bemærkninger

K0: Kosmetiske skader

Beskriver skader eller forhold, som kan påvirke købers indtryk på bygningen.

K1: Mindre alvorlige skader

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

K2: Alvorlige skader

Beskriver skader, som medfører at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

K3: Kritiske skader

Beskriver skader, som vil medføre at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skader på andre bygningsdele.

UN: Bør undersøges nærmere

Beskriver forhold, hvis konsekvens ikke kan fastlægges tilstrækkeligt ved den visuelle gennemgang. Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares.

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
…	…	…	…	…
A	8.0 Tagkonstruktion 8.11 Ventilation	K2	3	Ventilation af tagrum og skråvægge er utilstrækkelig.

”

Ejendommens hoveddata:

”**Bygningsbeskrivelse**

…

Bygn.	Anvendelse	Opført år
A	Beboelse	1914

”

Som tillæg til tilstandsrapporten er udarbejde ”Nybolig Kvalitetsmærke”. Heraf fremgår bl.a.:

”**Bygningsdelenes tilstand – beboelsesdelen**

…

	Meget god	God
…	…	…
8. tagkonstruktion/-belægning/Skorsten		X

…

Ordforklaring til karakterskala vedr. Nybolig Kvalitetsmærke

…

God	Er udtryk for en bygningsdel, som fremstår i almindelig god og vedligeholdt stand, og hvor eventuelle skader, fejl eller mangler kan henføres til kosmetisk art.

…

Skønnede restlevetider for grundlæggende bygningsdele

Bygning	Bygningsdel	Restlevetid	Bemærkning
…	…	…	…
A	Sadeltag	>20 år	Ventilation skal forbedres.

…

Skønnede udbedringspriser

Bygning	Bygningsdel	Reparationsforslag	Pris excl. Moms
A	8.11 Ventilation	Forbedring af ventilation til min 1/500 del af det bebyggede areal jævnt fordelt over tagfladen.	3000.00

"

Klageren har i klageskrivelsen til nævnet redegjort for sagen på følgende vis:

"Under erhvervelsen af vores ejendom beliggende E.vej …, fik vi udleveret tilstandsrapport samt Nybolig kvalitetsMærke som vi gennemgik med omhu. Huset syntes i orden med nogle mindre fejl som vi kunne udbedre for små penge.

En af anmærkningerne i tilstandsrapporten var en K2, hvor bemærkningen var ventilationen af tagrum og skråvægge er utilstrækkelig. Med ro i sjælen slår vi op i Nybolig Kvalitetsmærke, som lover at give en mere fuldstændig information om ejendommen, her står skrevet at taget er i god stand med en levetid på 20 + år. Der står ligeledes under skønnede udbedrings priser at ventilationen i taget skal forbedres til 1/500 del af det bebyggede areal. Pris ca. 3000,00. Med andre ord, som mægler og sælger siger, der skal bare 6-8 tudsten i og så er det i orden.

Jeg tager kontakt til tømrermester K.P. for at få ham til at skifte tudstenene. Han besigtiger taget og opdager fugtdannelse under tegltag, drypmærker i den underliggende isolering, fugtige spær, kalkaflejringer på lægter og spær.

Han opdager desuden følgende konstruktions fejl, manglende afstand mellem isolering af 1 sal og tagsten, manglende ventilation fra tagfod.

Rimelig chokeret anmelder jeg skaden til Nykredit Østifterne Forsikring. Jeg beder om at få en skadeskonsulent ud … Konsulenten ankommer og kigger ind i skunk rummene samt kigger op igennem loftlemmen til taget. Han tager et par billeder men er allerede efter min mening rimelig subjektiv og slår skaden lidt hen med at han tror der har været en utæthed i taget, og at jeg jo skal huske på at spærene er gamle og mørke.

Jeg tager igen kontakt til tømrermester K.P. samt en murermester som kigger på tingene. De er af en helt anden opfattelse og mener efter at have talt med et teglstens firma at der skulle have været undertag på huset og selv om der sættes 100 tudsten i vil det ikke hjælpe. Der kunne sættes udluftning i gavlene, tudsten fordelt over hele tagfladen og hævning af taget ved tagfod. Problemet er bare at tagstenene er limet sammen og er så og sige umulige at skille ad.
…
Jeg mener at forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Der nævnes ikke at der er klare konstruktions fejl med blandt andet for lille afstand mellem tag og 1st sals isolering så luften ikke kan cirkulere. Der nævnes heller ikke at der skal laves udluftning i gavlene, ej heller at det er forkert at lukke taget ved tagfoden.

Tager man Nyboligs Kvalitetsmærke, som jo er en ekstra garanti når man køber, nævner de heller ikke at hele taget sikkert skal af, men kun at der skal isættes ekstra tudsten til en anslået cirka omkostning på 3000 kr.

Forsikrings selskabet nævner heller ikke i ejerskifte dækningen punkt 1 skrevet. Hvad dækker forsikringen: Ved nærliggende risiko for skader forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særlig omfattende vedligeholdelses arbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

5. 58.448

Tømrermester K.P. samt andre håndværkere konkluderer at der er stor risiko for råd og svamp i den bærende tagkonstruktion og anbefaler at der hurtigst muligt sættes ind, inden omfattende skader sker.

Jeg mener helt bestemt at dette må være en skade som er omfattet af ejerskiftedækningen, ingen af de reelle problemer og fejl med taget er beskrevet i tilstandsrapporten og kvalitetsmærket. Her er kun nævnt at taget er af god kvalitet med en levetid på over 20 år og at der skal isættes tudsten for at give bedre udluftning, til en anslået værdi af 3000 kr.

Denne skade kan vel løbe op over 200.000 og det er jo ikke lige hvad man regner med når man køber hus og sikrer sig mod alt via kvalitetsmærker og ejerskifte forsikringer."

I skrivelse fra tømrermester K.P. hedder det bl.a.:
"Manglende afstand mellem isolering af 1 sal og tagsten, samt den manglende ventilation fra tagfod, grundet aflukning mellem murkrone og tagsten, umuliggør luftcirkulation under taget og medfører derfor ovennævnte fugtdannelse.

Det anbefales, ifølge 36 Tegl, en oplægningsvejledning produceret af Murfagets Oplysninsråd i 1999, at ventilationsåbningens samlede areal skal mindst være 1/500 af bygningens grundareal. Arealet skal fordeles ved mindst 1/1000 ved kip og 1/1000 ved tagfod.

Jeg konkluderer derfor, at risikoen for dannelse af råd og svamp i den bærende tagkonstruktion er overhængende og at problemet derfor bør afhjælpes hurtigst muligt, inden omfattende skader sker. Derfor anbefaler jeg at man hæver taget, f.eks. ved montering af en afstandsliste, åbning af tagfod, samt montering af supplerende ventilationshætter ved kip, så luftcirkulation atter er muligt."

Af skrivelse fra selskabet af 7/6 2002 til nævnet fremgår:
"Sagens faktum

... Husets tag består af betonteglsten. Tagets alder er ukendt, men er af vores konsulent vurderet til minimum 15 år.

Den 17. januar 2002 anmeldte vores forsikringstager telefonisk, at der var fugt i tagkonstruktionen, hvilket også fremgik af tilstandsrapporten. Anmeldelsen skyldtes, at forsikringstager havde fået en tømrer til at se på taget, og tømreren havde oplyst, at taget var lagt forkert, fordi der manglede undertag.

Den 28. januar 2002 besigtigede vores konsulent tagrummet. Af hans rapport fremgår, at taget er af betonteglsten fabrikat Brass Ceny, type dobbelt S. Taget er understrøget med elastisk forseglingsmasse. Ventilationen af tagrum består af 3 tudsten i hver tagside foroven.

Ved besigtigelsen i tagrum over hanebåndsloft samt i skunkrum kunne konstateres, at tagsten var våde i varierende omfang, og at lægter og spær var partielt opfugtede og havde skjolder efter fugt påvirkninger. Isolering af loftrum samt skunkvæg var mange steder for tæt placeret ud mod taglægter.

Årsagen til forholdet skyldes mangelfuld ventilation af tagkonstruktionen som helhed. Forholdet skal først og fremmest udbedres ved etablering af tagrumsventilation, der giver en jævn fordelt ventilation af tagflader fra fod til kip. … Udbedringsomkostningerne består i tilretning af isolering og etablering af luftspalter, ventiler og taghætter og er af vores konsulent anslået til 10.000 kr.

Endvidere fremgår det af rapporten, at der ikke er krav om undertag ved denne tagdækning for tage over 22 grader hældning. Den valgte lægningsmetode med understrygning med elastisk fugemasse svarer til tidligere anbefalinger fra tagstensleverandøren.

Ved brev af 23. februar 2002 afviste vi dækning over Ejerskifteforsikringen, idet forholdet om den manglende ventilation var klart beskrevet i tilstandsrapporten.

Ultimo februar ringede vores forsikringstager til os og gjorde opmærksom på, at reparatøren havde oplyst, at det var en fejlkonstruktion, at der ikke var undertag.

Ved brev af 28. februar 2002 oplyste vi, at manglede undertag ikke var en fejlkonstruktion, og vi vedlagde tagstensleverandørens oplægningsvejledning.

Vores kommentarer

Af forsikringsbetingelsernes side 6 pkt. 2.1 fremgår, at forsikringen ikke dækker forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

Det fremgår af tilstandsrapportens side 5 pkt. 8.0 om Tagkonstruktion, at ventilation af tagrum og skråvægge er utilstrækkelig. Af noten - note 3 på side 7 - fremgår, at der i områder er målt væsentlig opfugtning af lægter. Forholdet har fået karakteren K2, hvilket beskriver en alvorlig skade, som medfører, at bygningsdelens (dvs. hele tagkonstruktionens) funktion svigter inden for overskuelig tid, men som ikke vil medføre skader på andre bygningsdele.

Forholdet er på ingen måde klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, idet forsikringstager ud fra oplysningerne om utilstrækkelig ventilation, opfugtning af lægter samt karakteren K2 tydeligt er blevet advaret om, at der er et alvorligt problem omkring ventilationen i tagkonstruktionen, som har betydning for både tagrummet, skråvæggene og lægterne. Karakteren er også korrekt, idet eventuelle nedbrydningskader i tagkonstruktionen sjældent giver følgeskader andre steder end i tagkonstruktionen.

Forsikringstager har således på baggrund af beskrivelsen i tilstandsrapporten haft mulighed for at få undersøgt forholdet nærmere, inden han købte huset, og har haft mulighed for at tage forholdet i betragtning i forhandlinger om købsprisen.

Kvalitetsmærkerapporten giver ikke grundlag for en anden bedømmelse. Det fremgår af Kvalitetsmærkerapporten side 7, at ventilation skal forbedres, og det fremgår af side 8, at forbedring af ventilation skal være til minimum 1/500 del af det bebyggede areal jævnt fordelt over tagfladen. Samme oplysninger giver forsikringstagers tømrer i sit brev af 9. april 2002, som er fremsendt til Ankenævnet af forsikringstager.

Udbedringsomkostningerne er skønnet til 3.000 kr. excl. moms, men det fremgår også af rapportens side 6 og 7, at priserne er baseret på et skøn, og der skal rettes henvendelse til håndværker for at få overslagspris/tilbud,

Vores konsulent har ved sin besigtigelse vurderet udbedring til 10.000 kr. inkl. moms, hvilket ikke overstiger selvrisikoen pr. skade, jf. betingelsernes side 4, pkt. 7.

Vores forsikringstagers bemærkning om, at skaden vel kan løbe op over 200.000 kr. er helt udokumenteret og må omfatte opsætning af undertag.

Manglende undertag er ikke en fejlkonstruktion, idet der ikke er krav om undertag ved tage over 22 grader hældning, og den valgte understrygning er i overensstemmelse med tagstensleverandørens anbefaling. Skadesbegrebet i ejerskiftebetingelsernes side 6, pkt. 1 er ikke opfyldt, idet der her ikke er tale om forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestand."

Klageren har hertil i skrivelse af 24/6 2002 til nævnet anført:

"… at udbedrings omkostningerne består i anslået værdi til 10.000 kr. Dette skøn er aldrig blevet meddelt os og hvis konsulenten kan udbedre skaden for dette beløb således at vi undgår fugtproblemer i fremtiden, vil jeg med glæde betale ham dette beløb. Dette beror alene på en usaglig vurdering fra konsulentens side og ikke på en vurdering fra en håndværker. Igen mener jeg at konsulenten er subjektiv og handler i forsikrings selskabets interesse alene, hvilket ikke kan have sin rigtighed. Det kan ikke være rigtigt at man selv skal købe konsulentbistand for at opnå objektivitet i bedømmelsen af en skade.

Man skriver ligeledes at forholdet om den manglende ventilation er klar beskrevet i tilstandsrapporten. Dette punkt er jo til evig diskussion, det er korrekt at man skriver at der mangler ventilation og hvordan dette kan afhjælpes, problemet er bare at det slet ikke er nok og der ikke står beskrevet at man ved opsætning af skråvægge ikke har overholdt bygnings reglementet ved opsætning af isolering da denne er sat op for tæt på tagpladerne således at luften ikke kan cirkulere ordentligt. Man lægger heller

ikke den store energi i at forklare, hvorledes man har tænkt sig at udbedre problemet med at isoleringen er for tæt på taget. Jeg mener uden at være ekspert at man har en skråvæg og et tag, hvor imellem der skal være et minimum lag isolering. Kan det ikke være der når man ligeledes skal have et minimum af fri luft, ja så har man et problem.

Under punktet hvor man skriver at forsikringstager har haft mulighed for at få undersøgt forholdet nærmere, inden han købte huset, og har haft mulighed for at tage forholdet i betragtning i forhandling om købsprisen. Her bliver jeg helt forvirret, skulle jeg udover en tilstandsrapport samt et nybolig kvalitetsmærke og en ejerskifteforsikring købe mig til ekspertviden, fordi jeg åbenbart ikke efter forsikringsselskabet mening bør stole på hverken tilstandsrapport eller kvalitetsmærke som jo klart beskriver, at fejlen kan udbedres for ca. 3000 kr. Og jo ikke beskriver problemerne med isoleringen for tæt på tagpladerne. Angående kommentaren fra selskabets side at forholdet kunne have været taget i betragtning i forhandling om købsprisen. Dette kan jeg overhovedet ikke se, at er noget som vedkommer forsikringsselskabet og dette forhold har da slet ikke betydning for anmeldelsen af en skade."

Slutteligt har selskabet i skrivelse af 5/7 2002 til nævnet anført:

"Vi har ikke i vores breve til forsikringstager oplyst udbedringsomkostningerne, fordi vi afviste dækning. Vores konsulenter fastsætter altid udbedringsomkostningerne i forbindelse med besigtigelse af hensyn til eventuel reserveafsættelse.

Vi bemærker, at vores forsikringstagers oplysning om, at skaden vel kan løbe op over 200.000 kr. fortsat er udokumenteret, men kan alene ud fra beløbets størrelse ikke kun vedrører etablering af ventilation."

Nævnet har fået forevist fotos af taget.

I forsikringsbetingelserne hedder det bl.a.:

"**1 Hvad dækker forsikringen**

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, 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 være en skade.

Ved nærliggende risiko for skader forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:
Som tilstandsrapporten er udformet, må klageren med rette have fået det indtryk, at den nødvendige ventilation har kunnet tilvejebringes for et beskedent beløb, og at fugtproblemerne herefter var afhjulpet. Hvis isoleringen er lagt for tæt på tagfladen, må nævnet lægge til grund, at omkostningerne ved at udbedre forholdet er betragtelige. Nævnet finder imidlertid, at dette spørgsmål kræver en nærmere bevisførelse med forudgående syn og skøn. En sådan bevisførelse kan ikke ske for nævnet, men må i givet fald foregå ved domstolene. Nævnet kan herefter, jf. § 4 i nævnets vedtægter, ikke viderebehandle sagen, hvorfor

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Jørgen Nørgaard