673/03

Den 10. juni 2003 blev i sag nr. 59.473:

xxxxxx xxxxx
xxxxxxxx xx xxxxxxxxx
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 henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med KvalitetsMærke i Nykredit Østifterne Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på husets tag.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning bl.a. under henvisning til, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten og dermed undtaget forsikringsdækning.

Af tilstandsrapporten, udarbejdet den 26/3 1998, fremgår bl.a.:

"**Bygningsbeskrivelse**

Boligtype: ***Sommerhus***

Ejendommen:

Bygn.	Anvendelse	Opført år	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget Areal m²		Areal m²		Udnyttet tagetage m²
				Total	Kælder	Bolig	Erhverv	
A	*Beboelse m/udhus*	*1986*	*1*	*77*	*0*	*74*	*0*	*0*

...

Resumé af huseftersyn - for beboelsesdelen

Bygningsdel/installation: Vurdering:	IB	KO	K1	K2	K3	UN	Note
...							
5. Lofter/Etageadskillelser		*1*					
...							
8.Tagkonstruktioner/-belægninger/Skorstene				*1*	*2*		*X*

...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
...				
A	*5.0 Lofter/Etageadskillelser*			
	5.2 Loftbeklædninger	*KO*		*Lille fugtskjold på loft ved skorsten.*
...				
A	*8.0 Tagkonstruktion*			
	8.1 Tagbelægning/rygning	*K3*	*2*	*Mindre utætheder er - eller har været ved tagdele - specielt skotrender.*
	8.5 Udv. træværk v. tag	*K2*		*Råd i udhængsspær m.v. ved vestgavl. Tendenser andre steder kan afklares ved mindre reparation + maling.*
	8.16 Bemærkninger til skorsten	*K3*		*Rustpletter på brændeovn og skævhed ved samling på skorstenen indikerer at inddækninger må være lidt utætte.*

...

Karakterskala:

IB: Ingen bemærkninger

KO: Kosmetiske skader

K1: Mindre alvorlige skader

K2: Alvorlige skader

K3: Kritiske skader

UN: Bør undersøges nærmere.

Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...	Ja	Nej	?
8. Tage			
8.1 Har taget været utæt? Hvis ja, hvor? *Mellem stue og køkken*	☒	☐	☐
8.2 Er der skader omkring skotrender eller inddækninger? Hvis ja, hvilke? *Skotrende over væg mellem stue og køkken. Græstørv og sand havde fyldt skotrende.*	☒	☐	☐

...

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

...

8.0 Tagkonstruktion

...

Tagbe. - Fiberarmerede bølgeplader A Græstørv på underlag af eternitbølgeplader."

Af det i forbindelse med tilstandsrapporten udarbejdede KvalitetsMærke fremgår bl.a.:

"**2. Konklusion vedr. bygningerne - beboelsesdelen**

...

X— MIDDEL
Huset er i rimelig god stand.
Der må forventes nogle reparationer og en del vedligeholdelse.

...

	Meget god	God	Middel	Dårlig
...				
8. Tagkonstruktion/-belægning/Skorsten		X	X	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.
Middel	Er udtryk for en bygningsdel, som fremstår i almindelig god stand, men eksempelvis kan have småskader eller mangler, som f.eks. kan henføres til mangelfuld vedligeholdelse.

Dårlig Er udtryk for en bygningsdel, som fremstår i dårlig stand/funktion f.eks. på grund af manglende eller forkert vedligeholdelse. Herunder hører også punkterede termoruder. - Eksempelvis partielt nedbrudt træ i vinduesramme og -karm, som bør udbedres/udskiftes."

I klageskema af 26/9 2002 anfører klageren bl.a.:

"Ved reparation af skotrender blev der opdaget skader på tagbelægningen. Nogle steder var plasticunderlaget revet i stykker og mange steder var det helt porøst."

Det er klagerens opfattelse, at beskrivelsen i tilstandsrapporten er forkert eller klart ufyldestgørende set i forhold til skadernes omfang samt, at der er nærliggende risiko for, at skaden kan forårsage andre skader på bygningen.

Selskabet har i skrivelse af 25/10 2002 til nævnet redegjort for sagen således:

"Til Ankenævnets orientering anmelder forsikringstager den 12. februar i år, at deres græstørvetag er utæt.

Vores bygningskonsulent besigtiger det anmeldte forhold den 5. april, og den 8. april modtager vi en rapport over forholdet.

Det fremgår heraf, at vores konsulent kan konstatere huller ved rygningen og enkelte steder på tagfladen, hvor tørvene er skredet. Det er efter vores konsulents vurdering et græstørvetag der i forhold til sin alder (fra 1986) i øvrigt er i rimelig stand, der blot har manglet lidt vedligeholdelse. Årsagen til hullerne er efter vores konsulents vurdering manglende vedligeholdelse af græstørvene, der kan skride ned. Tørvene er skredet ud i skotrenderne, men disse skal vedligeholdes, således at græstørvene fjernes, og huller på rygning og tagplader skal tildækkes.

Der ligger plastikunderlag mellem græstørvene og eternittag, og dette har ligget siden huset blev bygget. Denne plastik kan gøre tagfladen mere glat, således at tørvene har lettere ved at glide ned. Dette kan give 'huller' i tørvebelægningen, som man skal udfylde ved, at tørv lægges på plads.

Vores konsulent vurderer, at forholdet kan udbedres ved at lukke hullerne med nye tørv, og ellers vedligeholde taget ved at skære kanterne rene, og derved holde skotrender og tagrender fri, så vandet kan løbe af taget.

Vores konsulent anser endvidere forholdet for at være af begrænset omfang og egentlig kun kosmetisk, fordi græstørvene i sig selv ikke er vigtige for tagets funktion, da eternitbølgepladerne som ligger nedenunder tørvene i sig selv er tætte.

Endelig vurderer vores konsulent, at plastikken, der har ligget i 16 år, har udlevet sin levetid, og at græstørvene heller ikke kan påregnes at have længere levetid ifølge fabrikanterne."

Selskabet har i skrivelse af 10/5 2002 til klageren afvist at yde forsikringsdækning for skaden med følgende begrundelse:

"Årsagen hertil er først og fremmest, at forholdet er nævnt i den tilstandsrapport De modtog i forbindelse med købet af ejendommen.

I tilstandsrapporten står der således, at tagbelægningen/rygningen har/har haft mindre utætheder og at der er aftegninger af fugt over vindue, som kan være trukket ind via dampspærre.

Forholdet er betegnet som en K3-skade, hvilket er en kritisk skade der medfører, at bygningsdelens (dvs. taget) funktion vil svigte inden for overskuelig tid, og at dette svigt vil medføre skade på andre bygningsdele.

...

Det er vores opfattelse, at forholdet er tilstrækkeligt beskrevet i tilstandsrapporten og der er derfor ikke dækning på forsikringen.

Det er i øvrigt vores opfattelse, at der heller ikke ville have været forsikringsdækning, selvom forholdet ikke havde været beskrevet tilstrækkeligt i tilstandsrapporten.

Dette skyldes, at skaderne på taget er en direkte konsekvens af almindelig aldersnedslidning kombineret med utilstrækkelig vedligeholdelse."

6. 59.473

Klageren har i skrivelse af 11/11 2002 til nævnet anført:

"1. Nykredit hævder følgende '*anser endvidere forholdet for at være af begrænset omfang og egentlig kun kosmetisk.*'

Vi henviser til reguleringsplanen for det aktuelle sommerhusområdet ... der stiller krav om græstørvbelægning.

2. Det nævnes at '*forholdet kan udbedres ved at lukke hullerne med nye tørv*.'

Det er umulig at udbedre skaderne på denne måden da det må lægges nyt plastikunderlag for at tørv ikke gror ned i taget, og forårsager følgeskader (jvf. byggesagskyndig i P. kommune). Fabrikanterne og kommunen er enige om at tørvebelægning stiller krav til plastikunderlag.

Endvidere skrives det i rapporten: '*Plastikunderlaget er ikke specifikt nævnt i tilstandsrapporten, men dette er ikke et krav.'*

Hvad menes med krav! Plastikunderlaget er en så vigtig del af husets tagbelægning at dette er et forhold af afgørende betydning.

Endvidere indrømmer de i denne sætningen at tilstandsrapporten ikke specifikt nævner denne skade.

3. Nykredit udtaler endvidere '*plastikken der har ligget i 16 år har udlævet sin levetid, og at græstørverne heller ikke kan påregnes at have længere levetid ifølge fabrikanterne.'*

Vi har imidlertid været i kontakt med fabrikanter som udtaler, at dette er tagbelægning som kan vare evig under forudsætning af vedligehold.

4. Nykredit skriver i sin rapport: (1)', *at vores konsulent kan konstatere huller ved rygningen og enkelte steder på tagfladen, hvor tørven er skredet*'. Videre skrives

længere bag i rapporten (2) '*Hullerne i plastikunderlaget kan kun ses, hvis tørven er væk.*'

Vi opfatter sætning (2) som en fraskrivelse af ansvaret for at nævne skaden på plastikunderlaget. Holder vi dette op mod sætning (1) så er skaden synlig og forsikringsselskabet har derfor ansvar for at nævne skaden i tilstandsrapporten. Vi fastholder derfor stadig at forholdet er klart forkert beskrevet, eller klart ufyldestgørende.

5. Forsikringsselskabet nævner også '... *er forsikringstager advaret i form af karakteren K3 om tagets tilstand, samt bemærkningerne om, at der er utætheder, hvilket er tilstrækkeligt.'*

Vi må igen vise til vil at *dette ikke medfører rigtighed*. Det står derimod:

' ... Mindre utætheder er- eller har det været ved tagdele - specielt skotrender.

Dette er en kritisk skade - K3 - der må udbedres. Dette er også gjort. Men det viste sig at efter at vi har skiftet skotrende blev det påvist at plasticunderlaget under tørven var fuldstændig porøs og opløst. Det viste sig at ikke kun dele, men at hele taget må skiftes ud. Forholdet er derfor klart forkert beskrevet, eller klart ufyldestgørende noget som kan påvises ved denne sætningen vi har vist til i pkt. 5. Det viste sig at ikke kun dele nævnt, men at hele taget må skiftes ud (bl.a tørv, plasticunderlag) for at undgå følgeskader."

Som svar herpå hedder det i selskabets skrivelse af 21/1 2003 til nævnet bl.a.:

"Vi har følgende kommentarer til forsikringstagers bemærkninger:

Når vi oplyser, at der ikke er krav om, at plastunderlaget skal være nævnt i tilstandsrapporten, er det fordi, at der er tale om en utilgængelig bygningsdel, som den bygningssagkyndige ikke forventes at skulle udtale sig om.

Vi skal ikke kunne udtale os om, hvorvidt plastikunderlaget kan leve evigt. Vi skal blot konstatere, at taget som sådan bærer præg af manglende vedligeholdelse, hvorfor plastikunderlaget påvirkes som følge heraf."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**2 Hvad dækker forsikringen ikke**

Forsikringen dækker ikke:

1. forhold, der 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 forsikringstager ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning..

...

5. 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."

Nævnet udtaler:

Nævnet har gennemgået sagen og finder herefter, at skaden på sommerhusets tag ikke går ud over, hvad klageren måtte forvente efter oplysningerne i tilstandsrapporten og Nybolig KvalitetsMærke. Herefter og henset til, at nævnet i øvrigt finder det godtgjort, at tagets tilstand er konsekvensen af almindelig aldersnedslidning og utilstrækkelig vedligeholdelse, finder nævnet således ikke grundlag for at kritisere, at selskabet i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne har afvist at yde erstatning vedrørende taget.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann