682/03

Den 6. oktober 2003 blev i sag nr. 60.176:

xxx xxxxxxx xx
xxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx xx xxxxx
xxxx xxxxxxxxx

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 i Nykredit Østifterne Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for et utæt tag på hus og carport.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for det anmeldte under henvisning til, at forholdene er beskrevet i tilstandsrapporten og dermed undtaget forsikringsdækning.

Af tilstandsrapporten, udarbejdet den 18/8 2001, fremgår bl.a.:

"**Bygningsbeskrivelse**

Boligtype: ***Enfamilieshus***
Ejendommen: ***Henligger forladt***

Bygn.	Anvendelse	Opført år	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m²		…
				Total	Kælder	
A	***Beboelse***	***1974***	***1***	***157***	***0***	
B	***Garage/carport***	***1977***	***1***	***70***	***0***	

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
A	***Beboelse***			

…

A	*8.0 Tagkonstruktion*			
…				
	8.10 Undertage/ understrygning	*K3*	*1*	*Nogle tagsten er uden understrygning. Der er områder hvor understrygningsmaterialet som er af skum ikke er hærdet korrekt op. Det kan medføre at der opstår utætheder i tagfladen. Der er tagsten som er knækket og nogle som er repareret med fugemasse.*
…				
B	*Garage/carport*			
…				
B	*8.0 Tagkonstruktion*			
	8.2 Tagfald	*K3*		*Carportens tag er oplagt med ca. 5 gr. hældning. Tagsten af beton med undertag har laveste tilladte hældning på 14 gr. Der ses ikke tegn på, at der er skader eller utætheder på taget.*

…

Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner

Note:	**Bygn.:**	**Bygningsdel:**	**Årsager / kommentar:**
1	*A*	*8.10 Undertage/understrygning*	*Tage som er understrøget med skum kan suge fugt såfremt skummaterialet ikke er hærdet korrekt på grund af forkert blandingsforhold.*

…

Karakterskala

…

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."

Af den del af tilstandsrapporten, der omhandler sælgers oplysninger om ejendommen har sælger bl.a. svaret bekræftende på, at der tidligere er udarbejdet tilstandsrapport for ejendommen. Af den tidligere tilstandsrapport, der er udarbejdet den 10/2 2000 fremgår bl.a.:

"**Registrering af skader eller tegn på skader**

Bygn.	Bygningsdel	Karakter	Bemærkninger
…			
B	*Garage/carport/udhus*		
	8.2 Tagfald	*UN*	*Taget på carporten og garagen ligger med meget lille fald. Om tagstenene er godkendt til så lille fald ved jeg ikke. Taget virker ikke tæt. I udhuset kunne ses fugt på gulvene og undertaget bøjede meget."*

Selskabet har i skrivelse af 14/1 2003 til nævnet under henvisning til tilstandsrapporten redegjort for sagen således:

"Vores forsikringstager købte med overtagelsesdato den 1. september 2001 ejendommen ... Huset er fra 1974 og carporten er fra 1977. Taget på begge bygninger er af betonsten ifølge tilstandsrapporten.

Ved brev af 13. februar 2002 anmeldte vores forsikringstagers advokat skriftligt, at taget på huset og carporten var utæt, hvilket også fremgik af tilstandsrapporten. Anmeldelsen skyldtes, at forsikringstager havde fået en tømrer til at se på taget, og han har anslået udgifterne til reparation af taget til kr. 95.300,00 ekskl. moms.

Den 21. maj 2002 besigtigede vores konsulent taget. Af hans rapport af 23. samme måned fremgår, at taget er af cement. Taget er understrøget med skum og taghældningen på carporten er lagt med for lavt fald, og derfor er det undertaget der skal få taget til at være tæt, når vandet trænger igennem.

Årsagen til utæthederne skyldes uvidenhed fra håndværkerens side, idet skum i de sidste 20 år har været kendt for at være uegnet til tagunderstrygning, da det begynder at suge vand efter ganske få år. Vores konsulent vurderer, at tagene for begge bygningers vedkommende skal udskiftes og opføres med egnede materialer. Tilbudet der er indhentet af vores forsikringstager kan godkendes af vores konsulent.
…
Forholdene er ikke klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, idet forsikringstager ud fra oplysningerne om utilstrækkelig understrygning, for lav taghældning samt de to karakterer K3 tydeligt er blevet advaret om, at der er et alvorligt problem omkring tagkonstruktionen, som kan medføre utætheder. Karaktererne K3 er også korrekt, idet der er risiko for at vand kan trænge ind i tagrummet og forvolde vandskade på loft og indbo m.m.

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.

Af ovennævnte grunde fastholder vi, at ejerskifteforsikringen ikke skal dække det anmeldte."

Heroverfor anfører klagerens advokat i skrivelse af 21/1 2003 til nævnet bl.a.:

"For så vidt angår carporten, er de forhold der er anført som mangelfulde i tilstandsrapporten, alene at carportens tag er oplagt med en hældning på 5° og ikke som tilladt 14°.

Den bygningssagkyndige anfører herudover, at 'der ses ikke tegn på, at der er skader eller utætheder på taget'.

Den bygningssagkyndige har således ikke på nogen måde beskrevet, at der ved carportens tag er mangler ved skumunderstrygningen.

Det er således ikke korrekt som anført af forsikringsselskabet, at de konstaterede mangler ved carportens tag er beskrevet i tilstandsrapporten.

For så vidt angår taget på beboelsen har den bygningssagkyndige ikke konstateret utætheder i tagfladen eller i øvrigt konkret anført, at skummet på undertaget var mangelfuldt. Den bygningssagkyndige har alene givet en generel beskrivelse af at dette evt. kan forekomme på denne type tage.

Forsikringsselskabet skriver, at min klient på baggrund af beskrivelsen i tilstandsrapporten burde have fået forholdet undersøgt nærmere.

Havde den bygningssagkyndige vurderet, at forholdet burde undersøges nærmere, burde forholdet have faet karakteren UN.

Den bygningssagkyndige har konkret anført nogle forhold vedrørende knækkede tagsten og understrygningsmaterialet, som alene vedrører nogle områder af taget, og som han har givet karakteren K 3. Karakteren K 3 vedrører således disse mindre betydende forhold, og er ikke relateret til de problemer som den bygningssagkyndige nu har konstateret som mangelfulde ved skummaterialet.

Efter min opfattelse, er den faktiske problemstilling med skumunderstrygningen af tagene, ikke beskrevet i tilstandsrapporten på en sådan måde, at det har bibragt mine klienter den opfattelse, at en total udskiftning af taget, umiddelbart efter overtagelsen,

ville være fornøden, hvilket det er både jfr. det tilbud som mine klienter selv har indhentet og jfr. forsikringsselskabets konsulents konklusion i skadesrapporten.

På den baggrund er det således fortsat min opfattelse, at forholdet er dækningsberettiget under forsikringen."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**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."

Nævnet udtaler:

Den indgåede forsikringsaftale hviler på den tilstandsrapport, der er udarbejdet den 18/8 2001. Heraf fremgår bl.a., at der er områder af taget på beboelsen, hvor understrygningsmaterialet, der er af skum, ikke er hærdet korrekt, hvilket kan medføre utætheder i tagfladen. Det beskrevne forhold har fået karakteren "K3". I relation til taget på carporten fremgår det bl.a. af tilstandsrapport, at taget er oplagt med ca. 5 graders hældning og at et tag som dette med tagsten med beton som underlag har laveste tilladte hældning på 14 grader. Dette forhold har ligeledes fået karakteren "K3", hvilket er en kritisk skade, der vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid og at dette svigt risikerer at medføre skader på andre bygningsdele.

Af forsikringsbetingelserne fremgår, at forhold nævnt i tilstandsrapporten ikke er dækket af forsikringen, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Efter det oplyste finder nævnet intet grundlag for at antage, at skaderne på tagene går ud over, hvad klageren måtte forvente efter oplysninger i tilstandsrapporten, og nævnet finder således ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at yde erstatning for disse.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen