688/03

Den 30. december 2003 blev i sag nr. 60.940:

xxxxx xxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxx

mod

Udflytternes Forsikring G/S
Erantisvej 53
Postbox 468
4700 Næstved

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstageren, der i medfør af lov om erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Udflytternes Forsikring G/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade.

Klageren har anmeldt, at der i forbindelse med stikprøve til svampeanalyse er konstateret en stor rådskade i tagkonstruktionen over et børneværelse.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten.

Af tilstandsrapporten udarbejdet d. 16/6 2000 fremgår bl.a.:

"**Generelle bemærkninger:**

Robust og sund bygning generelt i god bygningsteknisk stand, hvor der kun forekommer enkelte fejl og mangler af en vis betydning.

…

Karakter:

…

K1: Mindre alvorlige skader

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

K2: Alvorlige skader

Beskriver alvorlige skader, som følge af, at en bygningsdels funktion vil svigte inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

…

Registrering af skader eller tegn på skader

Bygning:

A: Beboelse

…

Bygning	Bygningsdel	Karakter	Bemærkninger
A			
…			
	8.1 Tagbelægning	K0	Lidt mosansamlinger i dybdepunkter på tag.
…			
A	8.5 Inddækning	K1	Ved tagpappets afslutning ved zinkkanter langs facader forekommer nogle steder en overfladisk revne/spalte.
		K2	Ingen inddækning/afslutning på tag over carport ind mod hovedhus. Afslutningsbjælke/-planke ind mod pergolabjælke og hus er meget mør i overkanten.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…

Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler:

..

Endnu ikke færdiggjort udluftningssystem på gamle varmluftkanaler."

Af den af klageren indhentede rapport af september 2002 fra Bygge- og Miljøteknik A/S fremgår bl.a.:

"**Tag**

Da der tilsyneladende ikke var nogen god grund til opfugtningen i børneværelset blev fokus rettet mod tagkonstruktionen.

3. 60.940

Taget blev besigtiget og ved en fugtmåling på dette udført med samme Tramex fugtmåler kunne det straks konstateres, at der kunne måles opfugtning på stort set hele tagfladen.

Taget er belagt med tagpap. Der ses flangeovenlys, som er skadet.

Inddækninger rundt hele taget er meget ringe udført og slipper adskillige steder. Se foto 5-8.

Det blev, sammen med ejer, besluttet at udvide undersøgelsen til også at omfatte en opskæring i taget. Dette blev foretaget den 12. september 2002.

Der blev skåret op i hjørne mod nord/øst, og det kunne her konstateres, at der var meget våd isolering. Trekantslister af træ var uhyre våde og medtaget af råd.

Isoleringen af polystyren er belagt med masonite, som tydeligvis er skadet af råd og svamp, hvorfor der blev udtaget prøve af masonit, som er sendt til biolog. Identifikation er vedlagt i bilag 4. Se foto 9.

Ved opskæringen kunne endvidere konstateres hul mellem facadeelementerne. Se foto 10-11.

Der blev yderligere taget hul 2 steder på taget. Hul 2 var ligeledes meget vådt, medens hul 3 var tørt.

Isoleringsprøver blev hjemtaget til vort laboratorium, hvor de tørrevejeprøves for at finde fugtindholdet.

Følgende kunne konstateres:

Prøve nr.	**Våd vægt i gram**	**Tør vægt i gram**	**Forskel i gram**	**Forskel i %**	**Liter vand/m²**
1 - Hjørne nord/øst	581,0	86,4	494,6	572	ca. 12,0
2 - Øst	942,4	60,0	882,4	1470	ca. 14,7
3 - Midt	25,7	25,2	0,5	-	
4 - Trekantsliste	369,6	243,4	126,2	52	

Fugt % defineres som: $\frac{\text{våd vægt} \div \text{tør vægt}}{\text{tør vægt}} \cdot 100$

Forskellen i tørvægten skyldes, at prøveemnerne var forskellige i størrelsen.

Som det fremgår af ovenstående er der fundet op til ca. 14,7 liter vand/m² i isoleringen. Trekantlisten af træ indeholdt 52 % vand.

…

Inddækninger er ikke tætte, hvorved der ledes vand til isolering og videre til elementsamlinger, hvor vandet fortsætter ned til fundament og ind under gulvbrædder og op i tapet, hvorfor skimmelvækst starter. De fundne typer, specielt Stachybotrys Chartarum fundet på tapet og Trichoderma fundet i taget kan være sygdomsfremkaldende, hvorfor de skal fjernes.

Antallet af skimmelsvampe er målt til moderat til massiv. Skimmelvækst i massivt omfang kan ikke accepteres på indvendige overflader i det konstaterede omfang og skal derfor fjernes.

Der er sandsynligvis også skimmelsvamp og eventuel svamp under dele af gulvbrædder i børneværelse, hvorfor dette skal undersøges.

Det kan ikke udelukkes, at der også gives tilskud til opfugtning grundet kuldebroer i hjørnesamlinger. Der er ikke undersøgt for kuldebroer grundet denne meget varme periode."

I selskabets skrivelse af 30/4 2003 til nævnet hedder det bl.a.:

"Vi modtager telefonisk anmeldelse den 17.4.2002 - vor taksator foretager besigtigelse den 29.4.2002.

Vor taksator får forevist jordslåede steder i hjørner af boligen. Dette skyldes sandsynligvis kuldebroer. Samtidig har tidligere ejer ændret varmeanlæg fra luft/genvindingsvarme til ordinært vandbåret centralvarmeanlæg, som giver en mindre bevæ-

gelighed og tørring i luften, som når der ikke opvarmes eller udluftes tilstrækkeligt giver kondensskader.

Sagen afvises da der ikke er tale om et ulovligt forhold. I november 2002 bliver sagen genoptaget, da et konsulentfirma har vurderet skaden.

Konsulentfirmaet foretager en opskæring i taget, hvorved der er fundet en stor rådskade. Det fremgår ikke af rapporten at skaden skulle være mindst 10 år gammel.

Rådskaden skulle iflg. konsulentfirmaet være opstået på grund af utætte inddækninger (pkt. 4 side 5)

Disse forhold er nævnt i tilstandsrapporten (side 5 af 13) og er derfor ikke dækket af forsikringen. Det fremgår endvidere af tilstandsrapporten, at udluftningssystemet på gamle varmluftkanaler ikke er færdiggjort."

Klageren er utilfreds med selskabets afgørelse og gør gældende, at selskabet skal dække udbedring af tagskaderne samt følgeskaderne i form af skimmelvækster.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**3. HVILKE FORHOLD ER DÆKKET**

3.1 Forsikringen dækker udbedring af skader på det forsikrede.

Ved skade forstås

- brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål af nævneværdigt omfang.

- endvidere tegn på en mulig skade samt forhold, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

…

4. UNDTAGELSER FRA DÆKNINGEN

Forsikringen dækker ikke

a) forhold, der [e]) anført i tilstandsrapporten, og årsager til og følger af disse forhold."

Nævnet udtaler:

Selskabet har som begrundelse for ikke at dække følgeskaderne af de utætte inddækninger henvist til, at forholdet er omtalt i tilstandsrapporten. I tilstandsrapporten er forholdet angivet med en K1 karakter, der beskriver mindre alvorlige skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

Da nævnet finder at kunne lægge til grund, at de utætte inddækninger er skyld i råd, skaderne i taget samt skimmelvæksten i væggene, er K1 karakteren forkert. Karakteren burde have været K3 eller UN. Køberen af huset har derfor ikke fået et retvisende billede af den ejendom, han har købt, da han efter oplysningerne i tilstandsrapporten ikke havde grund til at tro, at der var tale om andet end overfladiske revner uden risiko for skade på andre bygningsdele. Nævnet finder herefter, at skaden er dækningsberettigende. Om skimmelvæksten i gulvet hidrører herfra, kan nævnet ikke afgøre på det foreliggende grundlag.

Derfor

b e s t e m m e s :

Selskabet, Udflytternes Forsikring G/S, skal anerkende, at rådskaden i taget og skimmelvæksten i væggene er dækningsberettigende og opgøre skaden og udbetale klageren den erstatning, der tilkommer ham, når forholdet er udbedret.

7. 60.940

Marianne Højgaard Pedersen