692/04

Den 1. marts 2004 blev i sag nr. 61.272:

xxxxxxxx xxxxxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

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 over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms tag.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for den anmeldte skade på taget bl.a. under henvisning til, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten og dermed undtaget forsikringsdækning.

Af tilstandsrapporten udarbejdet den 30/11 2001 fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
…				
A	8.0 Tagkonstruktion			
	8.1 Tagbelægning/rygning	K3		Tagfladen har alge- og mosbegroninger i nogen omfang.
	8.3 Skotrender/inddækninger	K3		Skotrender er utætte, og det underliggende træværk er opfugtet.
…				
	8.8 Spær og lægter	K2		Lægterne i tagrummet er en del opfugtet. Har sandsynligvis årsagssammenhæng med den megen mosbegroning på tagfladen.

…
Karakterskala
IB: Ingen bemærkninger

K0: Kosmetiske skader
Beskriver skader eller forhold, som kan påvirke købers indtryk af 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."

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

"**3. Bygningsdelenes tilstand - beboelsesdelen**

De enkelte bygningsdeles tilstand set i forhold til, hvad man kan forvente af en ejendom af den aktuelle type og alder.

…

	Meget god	**God**	**Middel**	**Dårlig**	**Meget dårlig**
… 8. Tagkonstruktion/-belægning/Skorsten			x		x

…

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.
Meget dårlig	Er udtryk for en bygningsdel, som fremstår nedbrudt/nedslidt, og som kræver udskiftning straks.

…

5. Bygningssagkyndigs oplysninger om skønnede restlevetider samt skønnede udbedringspriser på grundlæggende bygningsdele

...

Bygning	Bygningsdel	Restlevetid	Bemærkning
...			
A	Tagbelægning - Betonsten	>20 år	Tagbelægning Levetiderne er under forudsætning af udbedring af de i tilstandsrapporten nævnte forhold, samt at der løbende foretages udbedringer og vedligeholdelse.

...

Bygning	Bygningsdel	Reparationsforslag	Pris excl. moms
...			
A	8.1 Tagbelægning/rygning	Tagfladen anbefales affejet for alge- og mosbegroninger og forholdet anbefales herefter holdt under observation"	1500.00

Klageren har i skrivelse bilagt klageskema af 13/5 2003 redegjort for sagen således:

"Under nedrensning af taget for alge- og mosbegroninger, som skrevet i tilstandsrapporten, konstateres det, at samtlige rygningssten er løse.

…

Det er vores opfattelse, at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten idet beskrivelsen er klart ufyldestgørende således at vi ikke har haft mulighed for at tage forholdets reelle betydning i betragtning, jfr. punkt 2.1 i beskrivelsen af ejerskiftedækningen i policen.

Dette bygger vi på, at den bygningssagkyndige har givet karakteren K3 begrundet i, at der var alge- og mosbegroninger. Såfremt dette havde betydning for rygningssten, burde en sagkyndig have oplyst om dette og eventuelt have konstateret problemet.

Den bygningssagkyndige har imidlertid oplyst i rapporten, at taget har en restlevetid på 20 år under forudsætning af udbedring af de nævnte forhold, hvilket er sket i september 2002.

Efter vores opfattelse burde der være problemer med hele tagets understrygning, såfremt mos- og algebegroninger er årsag til forholdet."

Selskabet har i skrivelse af 10/6 2003 til nævnet med henvisning til bemærkningerne i tilstandsrapporten og KvalitetsMærket redegjort for sagen således bl.a.:

> "Vores forsikringstager anmeldte telefonisk den 7. august 2002 forskellige skader på sin ejendom, heriblandt at understrygning på rygningssten ikke var god nok. Der var ikke konstateret utætheder.
>
> Vores konsulent besigtigede den 10. september 2002. Han kunne konstatere, at det generelt var samtlige rygningssten, som var nedslidte og havde manglende vedhæftning/fastholdelse til selv tagkonstruktionen. Årsagen til forholdet var nedslidt tagbelægning incl. rygnings- og valmsten.
>
> …
>
> Huset er fra 1974, og taget var således 28 år gammelt, da de løse rygningssten blev opdaget.
>
> …
>
> Vi kan oplyse, at der er ingen årsagssammenhæng mellem alge- og mosbegroningerne og den mangelfulde understrygning. Alge- og mosbegroninger har den skadevirkning, at det holder på fugten i taget, jf. også bemærkningerne i tilstandsrapportens pkt. 8.3, og kan også udgøre en risiko for frostsprængninger af tagsten.
>
> Køber er ud fra tilstandsrapportens oplysninger klart blevet gjort opmærksom på, at der er kritiske problemer med taget, hvilket ikke er modificeret i KvalitetsMærket.
>
> …
>
> Tilstandsrapporten beskriver under pkt. 8.1 både tagbelægning og rygningen, dvs. forholdets omfang, og ved karakteren K3 er forholdets kritiske betydning tydeliggjort. Selv om de løse rygningssten ikke er direkte nævnt, har køber ud fra tilstandsrapportens beskrivelse ikke kunne få andet indtryk end, at taget var misligholdt. Beskrivelsen af tagets tilstand er ikke misvisende eller *klart* ufyldestgørende, og vi mener derfor, at der ikke er dækning for udbedring af løse rygningssten, allerede fordi køber er blevet advaret om tagets generelle miserable tilstand gennem tilstandsrapporten."

Klageren er utilfreds med selskabets afgørelse og har i skrivelse af 26/8 2003 til nævnet bl.a. anført, at det kun er mosbegroningen, men derimod ikke de løse rygningssten, der

er nævnt i tilstandsrapporten. Henset til, at der ikke er årsagssammenhæng mellem mosbegroningen og de løse rygningssten, finder klageren derfor, at den bygningssagkyndige ikke har oplyst korrekt om forholdene.

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 tilstandsrapport og KvalitetsMærke, begge udarbejdet den 30/11 2001. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a., at tagfladen har alge- og mosbegroninger i nogen omfang. Det beskrevne forhold har 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 KvalitetsMærke fremgår bl.a., at taget vurderes til at være af middel tilstand, men at det anbefales, at tagfladen affejes for alge- og mosbegroninger, og at forholdet fortsat holdes under observation.

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 ikke grundlag for at antage, at skaderne på taget 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 forholdet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann