697/04

Den 10. maj 2004 blev i sag nr. 61.827:

xxxxxx xx xxxxxxxx
xxxxxxxxx xx xxxxxxxxx xxxxxx
xxxxx xxxxxxxx xx x
xxxx xxx xx

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 i Nykredit Østifterne Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på ejendommens tag.

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

Det fremgår af sagens akter, at klageren overtog ejendommen, der er opført i 1977, den 1/8 2002. Ejendommens tag er lavet af betontagsten.

Af tilstandsrapporten af 14/6 2002 fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger
	5.2 Loftsbeklædninger	K1	3	Flere trælofter har småskader: Trælofter omkring aftrækskanaler har udtørrede fugtpletter. Skønnes at stamme fra kondensskader fra før aftrækskanaler i tagrum er blevet isoleret.

			I køkkenloft er der et lille hul med en udtørret fugtplet. I det lille depotrum ved gæstetoilet er der også udtørret fugtplet på loft og ydervæg. Her mangler også skyggelister ved væg/loft.
...			
A	8.0 Tagkonstruktion		
	8.1 Tagbelægning/rygning	K3	Betontagsten har alge- og mosbelægning. Alge- og mosbelægning nedbryder langsomt taget og mosfibre kan trænge ind og opfugte understrygning med PUR-skum.
…			
	8.8 Spær og lægter	K2	På besigtigelsestidspunktet kunne der i tagrum konstateres at der var udtørrede fugtpletter på spær og lægter ved aftrækskanaler. Utætheder kunne ikke findes, men der bør holdes opsyn især om vinteren for indtrængende fygesne. Se også pkt. 5.2 loftbeklædning.
	8.10 Undertag/understrygning	K1	Tagets betonteglsten er understrøget med PUR-skum. Der skal bemærkes, at der har været problemer med tage som er understrøget med skum, fordi materialet med tiden kan blive porøs og fugtopsugende. Ved herværende tag er skum meget fast og har næsten ingen berøring med taglægter. Der skønnes derfor ingen risiko for nedbrydning.

…

Karakterskala:

….

K0: 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."

Den 29/11 2002 anmeldte klageren, at taget på ejendommen var utæt.

Selskabets bygningskonsulent foretog besigtigelse af skaden den 12/12 2002. Han har i rapport af 16/12 2002 anført, at der reelt var tale om to forhold, dels fugtskjolder om-

kring aftræksventiler i to badeværelser, og dels at der på tagsidens nordside ind i mellem dannedes kondens på bagsiden af tagstenene, hvilket dryppede ned på oversiden af isoleringen.

Selskabet har ved skrivelse af 31/1 2003 til klageren anerkendt det første forhold og oplyste, at det ville koste 4.000 kr. at udbedre skaden, hvorefter den samlede selvrisiko blev nedskrevet med dette beløb. Angående forholdet med taget anførte selskabet bl.a.:

> "Dette forhold er desværre ikke dækket over ejerskifteforsikringen.
>
> …
>
> Den vandindtrængen der er konstateret betragtes som bagatelagtig, og årsagen til denne, alge- og mosbelægning på tagsten samt fugning af tagsten med PUR-skum, er beskrevet i tilstandsrapporten under pkt. 8.1 og 8.8 hvor det også er beskrevet at der er spor af udtørrede fugtpletter på spær og lægter.
>
> Såfremt der til stadighed tilvejebringes en fornuftig udluftning af tagrummet vil forholdet ikke give anledning til problemer.
>
> Det må dog kraftigt anbefales at taget afrenses for alger og mos og at der foretages en løbende kontrol af tagstenenes fugning med skum, idet fugning med skum erfaringsmæssigt kan give problemer på længere sigt."

Klageren rettede herefter henvendelse til selskabet den 28/2 2003 og meddelte, at forholdet var langt værre end bagatelagtigt, og at vandet løb ned, når det ikke var frostvejr.

Selskabets bygningskonsulent foretog herefter besigtigelse af ejendommen den 12/3 2003, og han udtalte, at PUR-skummet, som betontagstenene var understrøget med, sugede vand, og at dette vand dryppede af på lægter og isolering. Da han klemte skummet, løb vandet fra skummet. Forholdet var mest tydeligt på nordsiden af taget, som ligger i skygge.

Ved skrivelse af 10/4 2003 til klageren meddelte selskabet, at forholdet fortsat ikke kunne anerkendes med begrundelsen, at forholdet er nævnt i tilstandsrapporten og ikke er klart forkert beskrevet. Der blev lagt vægt på, at det i tilstandsrapporten punkt 8.1 er anført, at betontagstenene har alge- og mosbelægning, og at denne nedbryder taget,

hvorved understrygning med PUR-skum bliver opfugtet. Selskabet bemærkede, at forholdet har fået karakteren K3.

Klagerens advokat har ved skrivelse af 18/6 2003 til selskabet bl.a. anført, at det ved første regnvejrsdag efter husets overtagelse regnede gennem taget, og at vandindtrængningen således ikke var en følge af, at PUR-skummet var opfugtet. Advokaten havde endvidere vedlagt 2 tilbud på et nyt tag.

Ved skrivelse af 9/7 2003 fastholdt selskabet, at kravet om et nyt tag ikke kunne accepteres.

Klageren er utilfreds med selskabets afgørelse og har som dokumentation for, at der kommer en del vand ind gennem taget, fremlagt en række fotos.

Selskabet fastholder afgørelsen over for nævnet og har ved skrivelse af 26/8 2003 bl.a. anført:

> "Den risiko der måtte være for skade på et senere tidspunkt, er forsikringstager således også advaret imod igennem tilstandsrapportens oplysninger, der efter vores vurdering giver et korrekt billede af tagets tilstand, og risikoen for skade."

Nævnet er forelagt de i sagen vedlagte fotos.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

> "**16 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 en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
>
> …
>
> 8. bagatelagtige forhold, der er umiddelbart synlige for en ikke-sagkyndig køber."

Nævnet udtaler:
Nævnet har gennemgået sagen og finder efter det oplyste intet grundlag for at antage, at skaderne ved taget går ud over, hvad klageren måtte forvente efter oplysningerne i tilstandsrapporten, og nævnet finder således ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at yde erstatning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen