705/04

Den 6. september 2004 blev i sag nr. 62.731:

xxxxxxxx xx xxxx xxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxx xxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxx

mod

Forsikringsselskabet
Frederiksborg Brand A/S
Huginsvej 2 B
3400 Hillerød

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Forsikringsselskabet Frederiksborg Brand A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på ejendommens tag samt karnap/altan. Ejendommen er fra 1927.

Klagernes advokat har i skrivelse af 3/3 2003 til selskabet redegjort for de anmeldte forhold således:

"Det væsentligste er, at taget er totalt nedslidt og fejlagtigt anført i tilstandsrapporten.

Det kan konstateres, at over- og understrygning er defekt, at der flere steder på taget er utæt, at understrygningen umiddelbart ser ud til at have været for voldsom, således at tagsten er skubbet ud, ligesom det ikke er muligt at konstatere samtlige skader på taget som følge af isolering på undersiden. Herudover kunne det ved en besigtigelse konstateres, at der er lysindtrængen gennem taget, hvilket må være udtryk for, at under- og overstrygning ikke er korrekt. Herudover er der flere steder, det ikke er muligt at besigtige taget, og at omfanget af mosbelægninger på taget er langt større, end angivet i tilstandsrapporten.

De største problemer er på ejendommens tagplan mod syd men også nordtagfladen, der i første omgang er blevet besigtiget med kikkert sammen med en anden byggesagkyndig, viser problemer med bl.a. afskalninger m.v.

Herudover er der et problem med inddækning ved altan, der øjensynligt ikke er udført korrekt/er tæt - i hvert fald kan det konstateres, at der i karnappen under altanen er fugtproblemer, der giver sig udtryk i fugtudtrængning og malingsafskalning. I forbindelse med mine klienters overtagelse af ejendommen var huset nymalet på dette sted.

Der er blevet målt en opfugtning på over 20 % ca. 80 cm over vindueskarmene."

Klagernes advokat gør i skrivelse af 19/11 2003 over for nævnet følgende gældende:

"**at** taget er og var utæt,

at understrygning ikke er håndværksmæssig korrekt udført således at tagsten er skubbet ud,

at over- og understrygning er skallet af,

at forholdene ikke er beskrevet korrekt i tilstandsrapporten, idet vedrørende tag ingen bemærkninger er om manglende/afskallende over- og understrygning, ligesom der ingen bemærkninger er om utætheder i taget, hvorfor forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten og i forlængelse heraf bør dækkes af forsikringen,

at utilgængelighed for så vidt angår taget ikke i tilstrækkeligt omfang er anført i tilstandsrapporten med den følge, at forholdet ikke er dækket, idet forholdene af den bygningssagkyndige burde være besigtiget og kunne være konstateret ved brug af kikkert mv., og

at en restlevetid på taget på 30 % ikke medfører, at klagerne skal tåle, at taget er utæt og med afskallende over- og understrygning.

Vedrørende altan/karnap gøres gældende:

at det ikke i tilstandsrapporten er anført, at der er skader som konstateret ved altan/karnap, idet alene er anført, at der er begyndende rådskader forneden i karme på vinduer mod syd på 1. sal, hvorimod intet er anført om skade eller risiko for skade vedrørende murværk,

at det af indklagede meddelte afslag som følge heraf er ubegrundet,

at konstruktionen ikke som af indklagede hævdet var gængs på opførelsestidspunktet, for hvilket indklagede har bevisbyrden, hvilken indklagede ikke har løftet, og

at indklagede i forlængelse heraf bør tilpligtet at anerkende dækning for de forhold, som er beskrevet i indklagedes brev af 15. november 2002 … dog ikke afhjælpning af rådskader forneden i karme på vinduer mod syd på 1. sal."

Selskabet fastholder over for nævnet dets afslag på at yde forsikringsdækning og henviser i den forbindelse til tidligere redegørelse herfor i skrivelse til klagernes advokat. I skrivelse af 15/11 2002 til klagernes advokat hedder det bl.a.:

"Vores taksator har besigtiget skaden og konstateret, at murværk /murkroner på øverste del af karnap, som har altan, er fugtig ovenpå, og fugt slår ind gennem indvendig maling under loft og partielt ca. 1 m ned af vægge. Endvidere virker vinduernes karme og lysninger af træ opfugtede.

Efter det oplyste var noget af dette indvendigt synligt, da man besigtigede ejendommen inden køb, men var malet, da ejendommen blev overtaget. De har efter overtagelse af ejendommen udført reparationer vedrørende manglende puds og ejendommen er blevet malet. Jævnfør forsikringsbetingelsernes pkt. 8.3 må udbedring af skade ikke finde sted, før end selskabet har givet samtykke hertil.

Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at der allerede nu flere steder er begyndende revner i maling og underliggende puds.

Med hensyn til vinduer i karnap er disse fugtige, først og fremmest på grund af fugt i murværk, men der kan også ledes vand ind ved kraftig regn og blæst, idet der ikke er udhæng eller monteret vandnæser over vinduer.

Ovenstående konstruktioner er som de oprindeligt blev udført og gængse på opførelsestidspunktet.

Forholdene omkring murværk og vinduer er nævnt i tilstandsrapporten.

Jævnfør forsikringsbetingelsernes pkt. 4 a) dækker forsikringen ikke forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, og årsager til og følger af disse forhold.

I henhold til ovenstående beklager vi ikke at kunne yde erstatning i sagen og anser herefter skaden for afsluttet."

Selskabet har endvidere ved skrivelse af 21/5 2003 til klagers advokat redegjort for tagets tilstand således:

"Tag/tagbelægning
Fra jorden kan det konstateres, at der er udført løbende vedligeholdelse af taget. På så gamle tage er det nødvendigt med en mere kontinuerlig eftergang af dette, hvorfor det er forventeligt, at der er afskalninger af over- og understrygninger.

Tag/tagbelægning skønnes til at være 60-65 år gammel, og tagbelægningen udvendig og indvendig er på grund af alder og slid ikke anderledes end benævnt i tilstandsrapporten, idet restværdi/levetid højst udgør 30 %. Endvidere har det i vid udstrækning ikke været muligt at se tagets undersider.

Jævnfør forsikringsbetingelsernes pkt. 4 a) dækker forsikringen ikke forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, og årsager til og følger af disse forhold, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten."

I sagen er fremlagt tilstandsrapport udarbejdet den 15/8 2001, og af denne fremgår bl.a.:

5. 62.731

"**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.

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
A	…			
	3.4 Altaner	K1	5	Der er mindre luftlommer i tagbelægning på altan.
...				
	4.2 Vinduer	…	…	…
		K2	9	Der er mindre begyndende rådskader forneden i karme på vinduer mod syd på 1. sal.
…				
	8.0 Tagkonstruktion			
	8.1 Tagbelægning/rygning	K1	14	Der er større mos- og algebegroninger på tagflade vendende mod nord.

8.3 Skotrender/inddækninger	K2	15	Skotrender er overtjæret og der kunne registreres revner i tjæren på skotrende mod sydøst.
8.6 Tagrender/tagnedløb	K2	16	Tagrende mod nord fremtræder i utæt stand og med bladopfyld m.m. Der er bagfald på tagrende og for langt for kun 1 nedløbsrør.
8.8 Spær og lægter	K1	17	Der er tegn efter borebilleangreb på spær på hanebåndsloft.
8.11 Ventilation	K1	18	Ventilation af hanebåndsloft samt skunkrum er utilstrækkelig.
8.12 Isolering	K1	19	Isolering på sydside skunkrum er sunket ned. På hanebåndsloft er isolering faldet ned i enkelte af spærfagene og mangler omkring skorsten.
8.13 Dampspærre	K1	20	Dampspærre på hanebåndsloft er faldet ned flere steder.
8.16 Bemærkninger til skorsten	K1	21	Der er mindre pudsrevner på skorsten på hanebåndsloft.
	K2	22	Der er pudsrevner og løs puds på begge skorstenspiber.

…

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

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager/kommentar:
…			
5	A	3.4 Altaner	Gået fra imod underlag.
…			
8	A	4.2 Vinduer	Vejrligspåvirkninger samt ælde. Vand- og fugtbetonede skader samt ælde.
9	A	4.2 Vinduer	Rådskader skyldes revner i træet med deraf følgende vandindsivning og opfugtning samt ælde.
…			
14	A	8.1 Tagbelægning/rygning	Forholdet skyldes de omkringliggende naturmæssige forhold samt fugt på tagflade.

…

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

…

	Bygn.:	Kommentar
Kommentar	A	Underside af tagbelægning på hanebåndsloft kan ikke besigtiges, da der er opsat undertag, der tages forbehold mod evt. mangler og fejl."

Nævnet har fået forevist fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3 HVILKE FORHOLD ER DÆKKET**

3.1 Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

3.2 Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

…

4 UNDTAGELSER FRA DÆKNINGEN

Forsikringen dækker ikke

a) forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, og årsager til og følger af disse forhold,

medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet i rapporten, 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."

Nævnet udtaler:

Tag:

Nævnet har gennemgået sagen og finder det på det foreliggende grundlag ikke godtgjort, at skaderne på taget går ud over, hvad klagerne måtte forvente efter oplysninger i tilstandsrapporten og henset til tagets alder. Nævnet finder således ikke at kunne kritisere, at selskabet i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne har afvist at yde erstatning for dette forhold.

Altan/karnap:

Det påhviler en forsikringstager at sandsynliggøre, at der er indtrådt en dækningsberettigende skade.

Nævnet må lægge til grund, at huset er opført efter gængse byggemetoder i 1927. Da klagerne ikke har godtgjort, at der er fejl ved bygningen, må nævnet antage, at de omhandlede fugtproblemer i murværk/murkroner samt vinduer i karnap skyldes den oprindelige konstruktion af ejendommen. Et sådant forhold er ikke dækningsberettigende i henhold til ejerskifteforsikringen

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann