712/04

Den 6. december 2004 blev i sag nr. 62.942:

xxxxx xxxx xx xxxxx xxxx
xxxxxxxxx xxxx xx xxxxxxxxx
xxxxxx xx
xxxx xxxxxx

mod

Privatsikring
Codanhus
Gl. Kongevej 60
1790 København V

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Privatsikring, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for nogle anmeldte skader.

Klagerne købte ved købsaftale af 27/11 2002 ejendommen til overtagelse den 1/2 2003.

Af tilstandsrapporten af 29/5 2002 fremgår, at huset er opført i 1946. Det fremgår endvidere bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
...				
A	8.0 Tagkonstruktion			
	8.1 Tagbelægning/rygning	K3	2	Tagpaptag på karnap har revner ved overgang til husfacade.
	8.5 Udv. træværk v. tag	K1		Udhæng ses med revner og afskalninger i maling. Udhæng er fugtskadet over terrassedør.

…

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

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsag / kommentar:
...			
2	A	8.1 Tagbelægning/rygning	Tagpapbelægning må påregnes renoveret i fremtid grundet alder.

…

Sælgers oplysninger

…

8. Tage

8.1	Har taget været utæt? Hvis ja, hvor? ***Er repareret flere steder.***	Ja ☒	Nej ☐ ? ☐
8.2	Er der skader omkring skotrender eller inddækninger? Hvis ja, hvilke? ***Ved gl. skorsten – er fjernet.***	Ja ☒	Nej ☐ ? ☐
8.3	Har der været skader ved skorsten (fx løbesod)? Hvis ja, hvilke? ***Se pkt. 8.2***	Ja ☒	Nej ☐ ? ☐

…

Bygningskonstruktionen – oplysninger til ejerskifteforsikring

…

	Bygn.	**Kommentar**
Kommentar	A	Tagpapbelægning må påregnes renoveret i fremtid grundet alder og flere reparationer ifølge sælger."

I forbindelse med, at klagerne ville male et loft på ejendommens 1. sal, kunne der, så længe malingen var våd, ses nogle aftegninger af tidligere fugtskjolder. Sælgeren oplyste, at dette skyldtes utæthed ved skorstenen, men at forholdet var repareret i forbindelse med, at skorstenen var taget ned.

I juni 2003 konstaterede klagerne, at det regnede ind gennem taget.

Den 28/8 2003 anmeldte klagerne ved deres advokat, at der var trængt vand ind gennem taget, og at der var konstateret skjolder fra tidligere skader, herunder på loftet i opgangen. Anmeldelsen var vedlagt diverse fotos samt en udtalelse fra klagernes tømrer, hvoraf det bl.a. fremgår:

> "Vi har pr. dags dato konstateret fra tagsiden ved opskæring af 2 stk. inspektionshuller, at gammel isolering og spagnum – se vedlagte billeder – er gennemblødt, samt at indsprøjtet rockwool er våd. Spærfod og tænger er angrebet af fugt – sort mug. Det kan bekræftes, at fugten igennem længere tid i loftrummet har været konstant, da der ved opskæring af inspektionshul lugtes fugtigt og muggent. Dette ses også tydeligt, da træet er angrebet og fugtskjolder på loftet i gangen og på værelset ikke er af nyere dato.
>
> Dette skyldes helt klart manglende vedligeholdelse og ventilation af tagkonstruktion samt tagpap – se billeder."

På denne baggrund foretog selskabets taksator sammen med klagerne og tømreren den 23/9 2003 besigtigelse af forholdene. Af taksatorens skaderapport af 23/9 2003 fremgår bl.a.:

"**Skadelidte anmelder følgende forhold:**

Gennemblødt spagnumsisolering, rockwoolsisolering i beboelsens tagrum.

Spærfod og tænger er angrebet af fugt-sort mug.

Fugtskjolder på loft i gang og i værelse.

…

Konstatering:

Fugtmålinger 2 steder udviste helt tørt træ, med max vandindhold på 11 % begge steder.

Der var ingen tegn på opfugtet spagnum og isolering.

Der forekommer tilstrækkelig ventilation af loftsrummet.

Der forekommer store områder af fugtskjolder på opgangsloft og værelsesloft.

…

Skaden er efter min vurdering ikke omfattet af ejerskifteforsikringen, da der her er tale om forhold som ft. er gjort opmærksom på, jf. ovennævnte.

Der er efter min vurdering tale om alm. manglende vedligeholdelse efter at man har overtaget ejendommen.

Skaden afvises da den ej heller ville være omfattet af en huskaskoforsikring, da der ikke er nogen bygningsdel som er gået ud af sit normale leje."

I skrivelse af 30/9 2003 til klagernes advokat afviste selskabet at yde forsikringsdækning under henvisning til, at der var tale om forhold, som klagerne var gjort opmærksom på i tilstandsrapporten, og at der var tale om manglende vedligeholdelse efter klagernes overtagelse af ejendommen.

Klagernes advokat har i skrivelse af 16/10 2003 til selskabet henvist til udtalelsen fra klagernes tømrer samt til, at der i tilstandsrapporten ikke er bemærkninger til selve tagbelægningen ud over, at taget på karnappen har revner ved overgang til husfacaden, og at tagpapbelægningen må påregnes renoveret i fremtiden grundet alder. Advokaten mener ikke, at disse bemærkninger skulle være en opfordring til klagerne om straks at

få fornyet tagpapbelægningen. Han læser alene bemærkningerne som en påmindelse om, at man kan forvente en udgift på lidt længere sigt.

I skrivelse af 28/10 2003 til klagernes advokat fastholdt selskabet afgørelsen, idet det er selskabets opfattelse, at klagerne i tilstandsrapporten er gjort opmærksom på, at der er flere problemer omkring tagbelægningen, og at den byggesagkyndige har oplyst, at tagpapbelægningen må påregnes renoveret i fremtiden grundet alder. Endvidere har sælgeren oplyst om flere reparationer. Selskabet har henvist til AK59.913.

Klagernes advokat har i skrivelse af 29/10 2003 til selskabet bl.a. anført:

> "Der er efter min opfattelse ikke grundlag for at sammenligne oplysningerne i Ankenævnets kendelse af 23.8.2003 med de oplysninger, der fremgår af tilstandsrapporten fra 29.5.2002.
>
> Sælger oplyser, at taget har været utæt og repareret flere steder samt at der har været problemer med inddækningen ved en gammel skorsten, En skorsten der på salgstidspunktet var nedtaget.
>
> Fordi der er en utæthed i en tagpapbelægning, er dette ikke et udtryk for, at hele belægningen skal erstattes. Der er intet usædvanligt i, at en tagpapbelægning repareres ved påsvejsning af nye, mindre stykker.
>
> I tilstandsrapporten konstaterer den byggesagkyndige 2 forhold vedrørende taget:
> En K-3 skade ved taget på karnappen og 1 K-1 skade 'udhænget ses med revner og afskalning i maling. Udhænget er fugtskadet over terrassedøren.'
>
> Hertil kommer den generelle bemærkning på side 9: 'tagpapbelægningen må påregnes renoveret i fremtid grundet alder.' Denne bemærkning gentages på side 16 med tilføjelsen: 'og flere reparationer ifølge sælger.'
>
> Er den fremtid, som den byggesagkyndige angiver, nogle år eller blot 4 - 5 måneder, som i nærværende sag?

Rent sprogligt kan beskrivelsen ikke tages som et udtryk for, at reparationen/omlægningen af tagpappet skulle være en hastesag. Var dette tilfældet, er angivelsen af en K-1 skade misvisende.

I forhold til tilstandsrapporten, der er beskrevet i den fremsendte kendelse, mangler tilstandsrapporten i denne sag alle de alarmerende angivelser, der findes i kendelses tilstandsrapport, i særdeleshed den der gengives fra side 12, pkt. 8.0. Hertil kommer den tilsvarende beskrivelse i rapporten af 22.8.2000."

I skrivelse af 12/11 2003 til klagernes advokat bekræfter selskabet, at det kan være et spørgsmål om nogle år eller blot nogle måneder, før klagerne må kunne forvente, at taget skal udskiftes.

Klagernes advokat gør over for nævnet gældende, at klagerne på grundlag af tilstandsrapporten ikke har haft mulighed for at vurdere forholdenes betydning og omfang. Han bemærker, at der endvidere mangler en beskrivelse af tagbelægningen bortset fra taget på karnappen.

I selskabets skrivelse af 21/1 2004 til nævnet hedder det bl.a.:

"**Ad 1) Gennemblødt spagnumsisolering og rockwoolisolering i beboelsens tagrum, samt fugtangrebne spærfod og tænger.**

Vi skal herefter henvise til forsikringsbetingelsernes pkt. 5, hvorefter forsikringen dækker skader, hvorved forstås 'brud, lækage, deformering svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygning af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand'.

Henset til, at taksator ikke har fundet tegn på fugt i hverken den gamle isolering, i spagnum, i rockwoolisoleringen, eller i trækonstruktionen, finder vi ikke godtgjort, at der er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Det forhold, at der kan findes tegn på, at der tidligere har været fugt er i denne henseende ikke en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, jf. AK 58.009.

Vi bemærker i denne henseende, at taksator fandt tagrummet tilstrækkeligt isoleret [ventileret].

Skulle det imidlertid lægges til grund, at der tale om en skade, eller skulle der trænge vand ind igen, finder vi, at forholdet er omfattet af undtagelsen i forsikringsbetingelsernes pkt. 6, 1. pind, hvorefter der ikke er dækning for 'forhold, der er anført i tilstandsrapporten, med mindre forholdet er klart forkert beskrevet'.

Vi minder i denne henseende om, at der i tilstandsrapporten (s. 6) under pkt. 8.1 er noteret, at 'Tagpaptag på karnap har revner ved overgang til husfacade', hvilket har udløst en K3.

I kommentaren til pkt. 8.1 uddyber den bygningssagkyndige forholdet således, at 'Tagpapbelægning må påregnes renoveret i fremtid grundet alder', ligesom sælger har oplyst til tilstandsrapporten (sælgers oplysninger, s. 5 og tilstandsrapporten, s. 12), at taget har været utæt, og er repareret flere steder.

Vi skal derfor fastholde, at forholdet ikke er dækket af forsikringen, da det er anført i tilstandsrapporten, se dertil AK 59.913 og AK 60.176.

Vi bemærker for god ordens skyld, at vi tillige finder, at forholdet er undtaget efter forsikringsbetingelsernes pkt. 6, 3. pind, idet taget ifølge taksators vurdering ikke er blevet repareret eller vedligeholdt efter overtagelsen af ejendommen.

Ad 2) Omkostninger ved udskiftning af tag.

For så vidt angår omkostninger ved udskiftning af tag, finder vi at forholdet er undtaget dækning i medfør af forsikringsbetingelsernes pkt. 6, 1. pind, hvorefter der ikke er dækning for 'forhold, der er anført i tilstandsrapporten, med mindre forholdet er klart forkert beskrevet'.

Vi minder i denne henseende om, at der i tilstandsrapporten (s. 6) under pkt. 8.1 er noteret, at 'Tagpaptag på karnap har revner ved overgang til husfacade', hvilket har udløst en K3.

I kommentaren til pkt. 8.1 uddyber den bygningssagkyndige forholdet således, at 'Tagpapbelægning må påregnes renoveret i fremtid grundet alder', ligesom sælger har oplyst til tilstandsrapporten (sælgers oplysninger, s. 5 og tilstandsrapporten, s. 12), at taget har været utæt, og er repareret flere steder.

Vi skal derfor fastholde, at forholdet ikke er dækket af forsikringen, da det ikke går ud over, hvad køber af ejendommen må kunne forvente, se dertil forsikringsbetingelsernes pkt. 6, 1. pind og ovennævnte kendelser.

Vi bemærker for god ordens skyld, at vi ikke har taget stilling til fradrag pga. værdiforringelse.

Ad 3) Fugtskjolder på loft i opgang og i værelse.

Vi skal igen henvise til forsikringsbetingelsernes pkt. 6, 1. pind, hvorefter forsikringen ikke dækker 'forhold, der er anført i tilstandsrapporten, med mindre forholdet er klart forkert beskrevet'.

Vi har i denne henseende bemærket, at der i tilstandsrapporten (s. 6) under pkt. 5.2 med en K1 er anført, at 'Loft i gang på 1. sal har fugtskjold. Pudslofter har revner og enkelte steder med løst puds', ligesom sælger til tilstandsrapporten oplyser, at der har været konstateret skader ved den nedlagte skorsten i form af løbesod, se sælgeroplysninger, pkt. 8.2, jf. pkt. 8.3 (s. 12).

Vi finder derfor forholdet tilstrækkeligt beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor vi har afvist dækning, se dertil AK 51.938."

Klagernes advokat har i skrivelse af 13/5 2003 til nævnet bl.a. anført:

"I forbindelse med en fortsat indtrængning af vand i mine klienters ejendom har jeg på ny rettet henvendelse til tømrermester S.D., som dels alene i juli måned åbnede tagkonstruktionen på ejendommen og dels ca. 3 måneder senere på ny åbnede tagkonstruktionen sammen med Privatsikrings taksator. Tømrermesteren fastholder, at der ved hans første inspektion var en betydelig opsamling af fugt i tagkonstruktionen.

Ved den anden besigtigelse, der fandt sted efter en længere tids tørvejr, kunne der ikke konstateres fugt, men tømrermesteren fastholder, at der var meget fugtigt ved hans første inspektion, og jeg mener derfor ikke, at der kan være nogen grund til at betvivle, at der er trængt vand ind gennem tagbelægningen.
Ved en fornyet gennemgang af tilstandsrapporten, fremgår det under punkt 8, at der alene er en omtale af tagpaptaget på karnappen og uden at det med bestemthed kan afgøres hvad den bygningssagkyndige sigter til under punkt A 8 5, er det tilsyneladende ikke tagbelægningen, men alene udhænget og det står vel åbent, om det er taget på selve beboelsen eller om der stadigvæk er tale om karnaptaget.

Det er min opfattelse, at beskrivelsen af taget set i forhold til, at der trænger regnvand ind flere steder i høj grad er misvisende, således at køberne ikke kunne have anledning til at tage højde for en udskiftning af tagbelægningen i forbindelse med købet. Dette så meget mere som karakteren og fejlen der har fået bemærkningen K1.

Efter købernes oplysning er det først ved en gennemfugtning af loftet i gangen, at man kan se, at der er gamle fugtskjolder."

Selskabet fastholder sin afgørelse.

Nævnet er forelagt de fotos, der er vedlagt sagen.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**5 Hvad dækker forsikringen?**
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

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.

Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

6 Hvad dækker forsikringen ikke?

- forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

  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.

  …
- forhold, der alene består i sædvanligt slid og ælde, eller manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade, eller der er en nærliggende risiko for skade på bygningen."

Nævnet udtaler:
Nævnet finder, at der i tilstandsrapporten er givet sådanne oplysninger om tagets kritiske tilstand, at nævnet ikke kan kritisere, at selskabet har afvist forsikringsdækning som sket.

Nævnet bemærker i øvrigt på den givne foranledning, at selskabet i tilfælde af forsikringsdækning måtte anses for berettiget til at foretage et meget betydeligt fradrag for slid og ælde.

Herefter

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand