716/05

Den 31. januar 2005 blev i sag nr. 63.673:

xxxx xxxxxx xx
xxxxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxx xxxxxx xxxxxxxxxxx
xxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

Lærerstandens Brand-
forsikring G/S
Farvergade 17
1463 København K

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 Lærerstandens Brandforsikring G/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldte forhold vedrørende mangelfuld ventilation, utæt dampspærre og råd/svamp i ejendommens tagkonstruktion.

Klagernes advokat påstår selskabet tilpligtet at betale erstatning for de anmeldte forhold, idet advokaten gør gældende, at de anmeldte forhold ikke er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten.

Af den i sagen fremlagte tilstandsrapport dateret den 9/4 2002 fremgår bl.a.:

"**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.

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
…				
A	8.0 Tagkonstruktion 8.11 Ventilation	K2	2	Meget mørke aftegn på undersiden af Monarfolundertag, spær, lægter og mineraluldsisolering.
	8.13 Dampspærre	K1		Der er ikke konstateret dampmembran under loftsisoleringen.
	8.15 Andet: Tagluge.	K2		Tagluge (med adgang fra loft i vestvendt soveværelse) er ikke beslået med egnet beslag. Fuldstændig tæthed må ikke forventes.
	…			

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

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar:
…			
	A	8.10 Undertag/understrygning	P.g.a. manglende adgang til loftsrum (manglende gangbro) har det ikke været muligt at kontrollere om der er udført klemlister ved undertaget.
2	A	8.11 Ventilation	Skyldes utilstrækkelig/mangel-

fuld tagrumsventilering i form af ventilationskraver i undertagsdug og mangelfuld luftpassage ved skråvægge, hvor isoleringen er presset tæt ud imod undertaget."

Klagerne anmeldte de pågældende forhold til selskabet den 4/1 2003. Klagernes advokat har ved skrivelse af 16/3 2004 til nævnet redegjort for sagen således:

"I tilstandsrapporten var påpeget en række fejl og mangler ved ejendommen, herunder en række K2 skader, hvilke det mellem Klager og sælger blev aftalt skulle være udbedret af sælger inden overtagelsen.

Efter overtagelsen måtte Klager konstatere, at sælger ikke havde udbedret alle K2 skaderne, herunder navnlig de forhold, der er nævnt i tilstandsrapportens punkt 8.0, 8.11 og 8.15.

…

Da Klager konstaterede, at sælger ikke havde udbedret de aftalte forhold, indhentedes en sagkyndig vurdering, hvorved det blandt andet kunne konstateres, at der var en dampspærre, men at denne var utæt, samt at årsagerne til de mangelfulde ventilationsforhold var andre og flere end beskrevet i tilstandsrapporten, samt at udbedring ville være væsentligt dyrere end kr. 3.000,00 excl. moms.

…

Ved skrivelse af den 11.03.2003 … fremsendte Klager til Indklagede kopi af en i mellemtiden indhentet rapport fra arkitektfirmaet G. & V. A/S … og anmodede Indklagede om at forholde sig til sagen.

Ved skrivelse af den 15.04.2003 … afslog Indklagede at yde dækning i forhold til den utætte dampmembran, taglugen, samt øvrige forhold vedrørende undertaget, dog bekræftedes dækning for så vidt angår en kvist.

…

Under en i mellemtiden mod sælger anlagt retssag om erstatning for omkostningerne til udbedring af ventilationsforholdene og de øvrige K2-skader blev der afholdt syn og skøn ved ingeniør P.S.R., der den 08.12.2003 afgav sin rapport, jf. …, der

bekræftede Klagers tidligere indhentede oplysninger. Udbedringsomkostningerne vedrørende ventilationsforholdene vurderedes til kr. 168.125,00 inkl. moms.

…

Svar fremkom ved skrivelse af den 06.02.2004 … hvor afvisningen af at yde forsikringsdækning under ejerskifteforsikringen fastholdtes, samtidig med at konstaterede angreb af råd og svamp dog blev bekræftet dækket af den almindelige ejendomsforsikring. …

Klager fremsendte den 20.02.2004 … telefax til Indklagede, hvori det tilkendegives, at udbedringen af råd- og svampeskader tillige er omfattet af dækningen under ejerskifteforsikringen, ligesom der endvidere gjordes indsigelse mod den af taksatoren foreslåede udbedringsmåde med pålaskning af brædder/halvtømmer og imprægnering. I stedet forholder man sig alene til syns- og skønsrapporten.

…

ANBRINGENDER:

Til støtte for den nedlagte påstand gøres det gældende:

at Klager ikke er givet et retvisende billede af forholdene vedrørende undertag, herunder ventilation og utæt dampspærre, samt råd- og svampeskader med den udarbejdede tilstandsrapport. og Sundhedsattest, idet forholdene dels er utilstrækkelig beskrevet, dels fejlagtigt beskrevet og dels slet ikke beskrevet,

at der ved bedømmelsen af, om en beskrevet skade er retvisende beskrevet skal foretages en samlet bedømmelse, hvorved der ikke kan bortses fra oplysningerne i Sundhedsattesten, herunder prisoplysningerne i denne, uanset Sundhedsattesten ikke udtrykkeligt er gjort til en del af forsikringsbetingelserne, når Sundhedsattesten dog er forelagt for Indklagede ved forsikringsaftalens indgåelse,

at Indklagede derfor skal være forpligtet at dække udbedringen af samtlige de omtvistede forhold under den tegnede ejerskifteforsikring, og

at Indklagede under alle omstændigheder skal være forpligtet at dække de forhold, som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, herunder manglende klemlister, utilstrækkelig antal tagventiler, forkert udført kvist, kraftige misfarvninger efter mug

og svamp, rådangreb på oversiden af flere spær, hullet og flosset undertag, idet det bestrides at være dokumenteret, at sidstnævnte skyldes almindelig og forventelig nedbrydning på grund af sollys, navnlig når det er konstateret af syns- og skønsmanden, at så at sige alle krav fra bygningsmyndigheder, leverandørens standardvejledning for oplægning af Monarfol undertag samt leverandørens oplægningsvejledning for Dobbelt-S tagsten fra B & C Danmark er tilsidesat."

Selskabet har ved skrivelse af 16/4 2004 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har ligeledes anerkendt erstatning for rådskade i spær over husforsikringen. Samme tømrer har givet et mundtligt overslag på kr. 5.000 + moms for udbedring af dette. Herfra drages selvrisiko på kr. 1.370,00. Reparationsudgiften dækker forstærkning af eksisterende, angrebne spær ved pålaskning på begge sider og behandling med svampemiddel.

Reparationsmetoden er drøftet med både vores taksator L.S. og cheftaksator T.L. Vi vedlægger en kopi af T.L.'s notat af 3. ds.

…

Tagluge:

…

Vi er indstillet på at dække isolering af den nederste loftlem som ikke er omtalt (præcist) i tilstandsrapporten. Det skønnes at koste ca. 3-500,00 kr. + moms. Ejerskifteforsikringen er tegnet med en selvrisiko på kr. 5.000,00 pr. skade - i alt kr. 30.000,00 i forsikringstiden. Når udbedringen er foretaget kan regning indsendes, hvorefter policens samlede selvrisiko vil blive nedskrevet med regningsbeløbet.

Alle øvrige følgende forhold er afvist over ejerskifteforsikringen:

Tilstandsrapport nr. H717737 ligger til grund for og er en del af betingelserne for ejerskifteforsikringen.

På side 6 heri er nævnt 3 forhold omkring tagkonstruktionen:

8.11 Ventilation: K2, 'Meget mørke aftegn. på undersiden af Monarfolundertag, spær, lægter og mineraluldsisolering.' Hertil er knyttet en note nr. 2: 'Skyldes util-

strækkelig/mangelfuld tagrumsventilering i form af ventilationskraver i undertagsdug og mangelfuld luftpassage ved skråvægge, hvor isoleringen er presset tæt ud imod undertaget.'

8.13 Dampspærre: K1, 'Der er ikke konstateret dampmembran under loftisoleringen.'

8.15 Andet: Tagluge: K2, 'Tagluge (med adgang fra loft i vestvendt soveværelse) er ikke beslået med egnet beslag. Fuldstændig tæthed må ikke forventes.'

Der er yderligere en note på side 8: 8.10 Undertage/understrygning: 'P.g.a. manglende adgang til loftsrum (manglende gangbro) har det ikke været muligt at kontrollere om der er udført klemlister ved undertaget.'

Vi mener, at forholdet omkring ventilationen i tagrummet og undertaget er korrekt beskrevet ved tilstandsrapportens udfærdigelse for knap 2 år siden. Karakteren K2 beskriver alvorlige skader, som medfører at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid.

At forholdet nu 2 år efter tilstandsrapportens udfærdigelse - og uden korrekt udbedring af det i tilstandsrapporten anførte - muligvis har udviklet sig til et K3-forhold, gør det ikke dækningsberettiget af den grund.

Med henvisning til forsikringsbetingelserne 45-6 afsnit 4.00 1. pind har vi afvist at yde erstatning for udbedring af ventilationsforholdet i tagrummet.

Adv.fm. O. anfører i sit første anbringende, at vort medlem ikke er givet et retvisende billede af (risikoen for) råd- og svampeskader. Vi har tegnet en husforsikring med dækning for råd- og svampeskader uden forbehold og følgelig anerkendt den førnævnte rådskade i spærene.

I næste anbringende anføres, at også Sundhedsattesten bør indgå i vores vurdering af skader over ejerskifteforsikringen.

Heri er vi ikke enige. Vi har udtrykkeligt anført i såvel vort tilbud om tegning af forsikring af 28.5.02 og police udstedt den 16.8.02 at forsikringen er tegnet på baggrund af tilstandsrapporten. Sundhedsattesten er ikke en del af forsikringsbetingelserne og kan ikke medføre bedre dækning for den her i selskabet tegnede ejerskifteforsikring. Vi henviser i den forbindelse til AK60.433.

Det er i øvrigt ikke korrekt at vi har modtaget Sundhedsattesten ved forsikringens tegning. Den ser vi først ved modtagelsen af klagen til Ankenævnet. Vi vedlægger kopi af vort medlems breve af 23.5.02 og 23.7.02 hvori der alene henvises til tilstandsrapporten.

Ad sidste anbringende i klagen:

Klemlister:
Den bygningssagkyndige har udtrykkeligt i sin note 8.10 anført, at det ikke har været muligt at kontrollere om der er udført klemlister p.g.a. manglende adgang til tagrummet. Forholdet er således ikke undersøgt, og derfor ikke omfattet af ejerskifteforsikringen i henhold til betingelserne 45-6 afsnit 2.10 1. pind. Køber har forinden handlen fået en særdeles præcis oplysning.

Tagventiler:
Forholdet er medvirkende årsag til den i tilstandsrapporten beskrevne dårlige ventilation i tagrummet. Afvises således med henvisning til betingelserne 45-6 afsnit 4.00 1. pind, da forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten.

Kvist:
Dækkes af forsikringen som tidligere beskrevet.

Misfarvninger:
Er beskrevet i tilstandsrapporten på side 6 pkt. 8.11 som 'meget mørke aftegn.' Således undtaget af forsikringsdækning.

8. 63.673

Rådangreb på spær:

Dækkes af husforsikringen som tidligere beskrevet.

Hullet og flosset undertag:

Vi går ud fra, at der er tale om det flossede plastik ved tagrenden. Det er vores opfattelse at plastikken er nedbrudt af sollys over tid. Det antages at være lagt senest i forbindelse med om- og tilbygning for 20 år siden. Der blev ikke dengang monteret fodbræt, hvilket var i overensstemmelse med gængs byggeskik. Vi henviser til vores cheftaksator T.L.'s notat af 3. ds.

Det manglende fodbræt forkorter levetiden for det omtalte plastik, men forholdet afviger ikke fra andre bygninger af samme alder og konstruktion.

Plastikken er udtjent. Forholdet er alene opstået i udløb af levetid og således undtaget af ejerskifteforsikringen i henhold til betingelserne 45-6 afsnit 4.00 dækker 7.

Det manglende fodbræt er ikke en skade som defineret i afsnit 3.10, men sædvanlig byggeskik på opførselstidspunktet."

Klagerne har efterfølgende i skrivelse af 19/4 2004 over for nævnet anført, at de ikke finder selskabets udbedringsforslag i forbindelse med den anerkendte rådskade i spær for tilstrækkelig. Klagerne har rådført sig med en lokal tømrer, der er af den opfattelse, at den foreslåede udbedringsmåde ikke udgør en udbedring af rådskaden, men alene en forstærkning som ikke er tilstrækkelig. Videre hedder det i skrivelse af 19/4 2004til nævnet:

"C.B.N. har intet hørt om, at syn- og skønsmand P.R. havde skrevet følgende i sin rapport: 'Risiko for råd i lægter som følge af blokeret bortledning af slagregn og smeltevand fra undertaget' (side 3); 'Stor risiko for skjulte skader på tagkonstruktionen i utilgængelige skunkrum og skråvægge. (side 4).

Da jeg fortalte C.B.N. om dette, var hans kommentar, at disse forhold selvfølgelig skulle undersøges og evt. udbedres, og at dette ville medføre langt større udgifter (taget skal af ved skunkrum og skråvægge).

…

Vores opfattelse støtter sig til følgende:

- En udbedring er ikke korrekt udført førend at man har kontrolleret de utilgængelige skunkrum og skråvægge, ligesom at lægterne også bør undersøges for råd.
- Da rådangrebene er på oversiden af spærhoved og spær, bør de også behandles på oversiden, hvilket er umuligt uden at fjerne undertag.
- Man skal sikre sig, at der alene er tale om råd. Sagen er værre hvis der også konstateres svamp.
- Årsagerne til råd og svampeangrebene skal fjernes. Her griber sagen selvfølgelig ind i de andre forhold, der er nævnt i syn og skønsrapporten. Det er således meget hypotetisk at betragte rådskaden i spær som en isoleret skade."

Klagerne gør endvidere gældende, at uanset der ikke findes en gangbro, var det muligt at undersøge, om der manglede klemlister ved undertaget. Det kunne eventuelt konstateres ved skunkrum. Klagerne har efterfølgende fremkommet med bemærkninger til selskabets påstand om, at forholdet omkring ventilation i tagrummet og undertaget er korrekt beskrevet ved tilstandsrapportens udfærdigelse. Disse er som følger:

"Sagen startede i januar 2003 - altså mindre end et halvt år efter, at vi overtog huset. Vi sendte en skadesanmeldelse til LB den 4. januar 2003. G. og V. A/S blev kontaktet den 21.2.2003. M.V.'s rapport konkluderer: 'Undertaget er ikke korrekt nedlagt efter de på udførelsestidspunktet gældende normer og krav. Der er latent risiko for alvorlige skader, hvis ikke forholdet snarest udbedres. L.S. fra LB modtog den 11.3.2003 rapporten fra M.V. Den 15.4.2003 afviser LB at dække de fleste af udgifterne forbundet med udbedring af skaden - i øvrigt uden at L.S. havde besigtiget forholdene på nærmeste hold (hun havde alene besigtiget vores loft fra en stige op gennem loftlemmen midt i rummet).

I modsætning hertil er tilstandsrapportens generelle kommentarer til bygningernes tilstand: 'I forhold til alder og bygningstype må huset betegnes som værende af almindelig god standard med behov for naturlig vedligeholdelse.' Dette indikerer på ingen måde, at husets undertag skal udskiftes snarest pga. latent risiko for alvorlige skader.

Råd, mug og svampeangreb er lang tid om at udvikle sig. Direkte adspurgt sagde P.S.R., at rådskaden sandsynligvis har været mindst 10 år om at udvikle sig, og at skaderne beskrevet i syn og skønrapporten også var til stede den 1.8.2002, hvor vi overtog huset. Tilstandsrapportens ord om 'meget mørke aftegn' har en helt anden betydning/giver et helt andet signal end råd, mug og svampeangreb.

At LB skriver, at forholdet nu to år efter muligvis har udviklet sig til en K3 -skade pga. manglende korrekt udbedring i mellemtiden er ikke i overensstemmelse med de faktiske forhold. Både M.V. og P.S.R. har understreget over for mig, at skaden har været lang tid undervejs, og at sagsbehandlingstiden i den sammenhæng ikke har den store betydning. Der var således ingen grund til at foretage en foreløbig udbedring førend at sagen var afsluttet. I øvrigt føler vi, at LB er stærkt medvirkende til den lange sagsbehandlingstid, fx gik der over et år fra skadesanmeldelsestidspunktet (jan. 2003) inden L.S. som LB's taksator besigtigede vores loft fra nærmeste hold - dvs. gik op på loftet.

Konkluderende kan det altså siges, at skaden efter vores opfattelse burde være betegnet som en K3-skade (mindst) i tilstandsrapporten, ligesom den burde være langt mere præcist og langt mere udførligt beskrevet (ligesom at sundhedsattesten anslog en meget lille udgift til udbedringen).

…

Misfarvninger:

Meget mørke aftegn signalerer langt fra, at der er tale om kraftige misfarvninger efter mug og svampeangreb samt rådangreb i spær. Tilstandsrapporten giver efter vores mening et meget misvisende og langt mindre alvorligt billede af situationen.

…

Hullet og flosset undertag:

LB skriver: 'vi går ud fra …' L.S. har ikke besigtiget forholdene vedrørende undertaget til trods for vores gentagne opfordringer hertil. Hun understregede tvært i mod at disse var tilstrækkeligt beskrevet i syns- og skønsrapporten. Heri står følgende: 'Ved udførelse af tagkonstruktionen er så at sige alle krav fra bygningsmyndigheder, leverandørens standardvejledning for oplægning af Monarfol undertag samt leverandørens oplægningsvejledning for Dobbelt-S tagsten fra B&C Danmark tilsidesat.'

Der er altså ikke tale om almindelig slitage. De kritiske forhold som kan føre til vand i murværk skyldes i vid udstrækning ukorrekt udførelse af konstruktion."

Selskabet har til nævnet fremsendt materiale til belysning af den foreslåede udbedring metode.

Nævnet har fået forevist billeder.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4.00 Undtagelser fra dækningen**

Forsikringen dækker ikke

- forhold, der er anført 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."

Nævnet udtaler:

Nævnet har gennemgået sagens omfattende akter og finder - henset til tilstandsrapportens oplysninger - ikke grundlag for at antage, at tagkonstruktionens tilstand går ud over, hvad klagerne måtte forvente.

I tilstandsrapporten er det vedrørende afsnittet om utilgængelige bygningsdele - der efter de gældende forsikringsbetingelser er undtaget fra forsikringsdækning - anført, at loftrummet ikke er besigtiget. Det er ligeledes anført, at den bygningssagkyndige ikke har kunnet se, om der var monteret klemlister. Uanset om montering af klemlister måtte være gængs byggeskik eller ej, finder nævnet, at klagerne med en så konkret oplysning

om forholdet er afskåret fra at kræve montering af klemlister dækket af ejerskifteforsikringen.

Herefter

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann