738/05

Den 19. december 2005 blev i sag nr. 66.165:

xxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxxx

mod

Privatsikring
Gl. Kongevej 60
1790 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 Privatsikring, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldte fugtskader på ejendommen.

Klageren har i klageskrivelsen til nævnet redegjort for sagen således:

"**1. Sagsfremstilling,** ...

Sagen vedr. fugtskader på loftet/taget. Der opstår store mørke pletter (især når temp. er 0 grader og derunder) med kondens/dråber af fugt samt sorte prikker (tegn på skimmelsvamp og råd) i soveværelse, kontor, køkken, gæstetoilet samt badeværelse - altså de rum, som har gipsloft. Desuden 3 stk. mørke, fugtige træloftbrædder langs hele stuen, som er sænket/skæve. Dette er mange flere (flere steder end blot i soveværelse) og værre (kondensvand/dråber er ikke nævnt) end nævnt i tilstandsrapporten (K1), jf. brev fra Privatsikringen. Vi har kontaktet P. konsulent, som nævner, at det ser meget slemt ud, sandsynligvis mangel på dampspærre eller forkert isolering. Er blevet kontaktet igen for nærmere undersøgelse/opskæring af taget. Nyt tagpap er lagt på huset i 1996, jf. bilag. Vi har desuden kontaktet boligadvokaten hos S. K., H., som henviser os til Ankenævnet for Forsikring.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? ...

Både Ejerskifteforsikring og Husforsikring er kontaktet, jf. bilag. Ejerskifteforsikringen skal anerkende, at disse forhold er værre/manglende end nævnt i tilstandsrapporten med blot K1. Forsikringen skal dække evt. efterisolering af taget/udbetale den erstatning, der tilkommer sagen, når forholdet er udbedret."

Af den i sagen fremlagte tilstandsrapport fremgår bl.a.:

"**Karakterskala:**

IB: Ingen bemærkninger
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.
...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
A	***Bolig***			
…				
A	***5.0 Lofter/Etageadskillelser***			
	5.1 Lofter/Etageadskillelser	***K1***		***Der forekommer mørke pletter på loft i soveværelse (kuldebro).***
...				
	8.1 Tagbeklædning/rygning	***K1***		***Meget lille fald (vandlunker flere steder.)***
	8.4. Hætter/aftræk	***UN***		***Revner i inddækning ved aftrækshætter i tag.***"

Selskabet afviser, at de anmeldte forhold udgør skader i ejerskifteforsikringens forstand, og har i skrivelse af 6/6 2005 til nævnet redegjort for sagen således:

"Den 08.11.04 anmelder forsikringstager telefonisk mørke pletter på loft i soveværelse samt fugtskader omkring på loft omkring aftræksrør i badeværelse.

Taksator besigtiger ejendommen d. 17.11.04 og kan konstatere, dels at der er tale om et fladt tagpapbelagt tag, og at det anmeldte forhold nærmere består i hhv. kuldebroer, og fugt i loft omkring et aftræksrør.

Begge forhold er anført i tilstandsrapporten, og afvises derfor under besigtigelsen.

Vi skal henvise til forsikringsbetingelsernes pkt. 5, hvorefter der 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 tilsvarende god vedligeholdelsestilstand.

Da kuldebroer efter fast ankenævnspraksis ikke udgør en skade i betingelsernes forstand, er skaden ikke dækningsberettigende, se dertil AK 45.975, AK 53.031 og AK 55.136.

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

Det fremgår af tilstandsrapportens pkt. 5.1, at der med en K1 er angivet, at '**Der forekommer mørke pletter på loft i soveværelse (kuldebro)**', ligesom det af pkt. 8.4 fremgår, at der med en UN er konstateret '**Revner i inddækning ved aftrækshætter i tag**.", hvilket skal ses i sammenhæng med, dels at der er et fladt tag på huset, og dels tilstandsrapportens pkt. 8.1, hvor der med en K1 er angivet '**Meget lille fald på tag (vandlunker flere steder)**'.

Da forholdene er beskrevet i tilstandsrapporten, skal vi ligeledes af den årsag fastholde afgørelsen, se dertil AK 55.136.

Forsikringstager klager herefter til Ankenævnet, og gør gældende, at der tillige er opstået mørke pletter med kondens/fugt i kontoret, køkkenet, gæstetoilettet og badeværelset, hvorfor han ønsker Privatsikring pålagt at erstatte efterisolering af loftet.

Taksator har herefter besigtiget disse efteranmeldte skader, og kan notere, at det er samme forhold i kontoret, køkkenet, gæstetoilet og badeværelsesloft som gør sig

gældende som i soveværelset, i.e. kuldebroer som medfører kondens på undersiden af gipspladelofter, idet der er en lodret uisoleret spalte mellem spær og isolering.

Taksator konstaterer herved, at der ikke fandtes tegn på fugt eller svamp i trækonstruktionen, ligesom træværket var tørt, og der fandtes god ventilation af tagkonstruktionen, idet der var 75 mm luft mellem isoleringen og de brædder som tagpappet er udlagt på.

Da kuldebroer som ovenfor anført ikke udgør en skade i betingelsernes forstand, skal vi fastholde afgørelsen, se igen AK 45.975, AK 53.031 og AK 55.136."

Hertil har klageren bl.a. anført, at plamagerne med kondens, fugt og skimmelsvamp, som findes i soveværelse, kontor, køkken, gæstetoilet samt badeværelse, ikke er nævnt i tilstandsrapporten, og at soveværelset kun er nævnet som K1. Derudover oplyser klageren, at det blev konstateret, at kondens på undersiden af gipslofter stammer fra en lodret uisoleret spalte mellem spær og isolering. Dette er ifølge konsulent fra P. Tag en manglende isolering, og der er tale om ukorrekt udført arbejde ved isolering af huset. Klageren påberåber sig forsikringsbetingelsernes pkt. 5.

Heroverfor har selskabet ved skrivelse af 19/7 2005 til nævnet anført:

"For så vidt angår det medsendte tilbud fra P. T. må vi præcisere, at udbedring af kuldebroer ikke skal ske ved at oplægge nyt tag.

Hvis man helt vil undgå kuldebroer kan udbedring ske ved afmontering af gipslofter, foretage efterisolering og genmontere gipslofterne, hvilket vores taksator vurderer kan udføres for ca. 25.000,-

Vi kan ikke se, at det fremsendte tilbud er relevant for de anmeldte skader men vi kan konstatere, at P. T. først og fremmest konkluderer at taghætter trænger til udskiftning, hvilket der også udtrykkeligt er gjort opmærksom på i tilstandsrapporten med karakteren UN.

Der ses ikke i øvrigt at være dokumenteret dækningsberettigede skader på taget med det fremsendte tilbud."

Klagerne har følgende bemærkninger til det senest af selskabet fremførte:

"Først og fremmest vil vi nævne, at vi ansøger ikke om finansiering af nyt tag eller nye taghætter, som Privatsikring påpeger, men dækning af isoleringsskaden, når forholdet er udbedret. Taghætterne er jo ikke årsag til de mange kuldebroer på hele loftet - så mange taghætter er der jo ikke på taget - men der er tale om forkert udført arbejde ved isolering af huset (jf. tidligere fremsendte bilag fra Codan) og en lodret uisoleret spalte mellem spær og isolering (dvs. manglende bygningsdel - jf. police), som Privatsikring selv har vurderet og set ved afmontering af en gipsloftplade. Dette er årsag til kuldebroer!

Endvidere kan vi nævne, at tilbuddet fra P., som der bliver henvist til, blot er samlet tilbud fra tagfirmaet. P. har ligeledes vurderet, at isoleringen er forkert! De udfører dog IKKE efterisolering inde fra, som Privatsikring vurderer til ca. kr. 25.000, idet arbejdet både er økonomisk meget dyrt, vanskeligt og muligt at bo i, mens arbejdet står på. Derfor er tilbuddet lavet på grundlag af bl.a. afmontering, efterisolering og pålæggelse af nyt tagpap oppe fra.

Vi har desuden d.d. kontaktet tømrer- og snedkerfirmaet B. T. ApS, H. for nærmere vurdering af efterisoleringen. Firmaet kan dog først på grund af ferie udarbejde et endeligt tilbud i uge 32, som vi vil eftersende. De vurderer dog pr. telefon, at afmontering af gipslofter og trælofter på 146 m^2, efterisolering samt nyt undertag og nye gipslofter og trælofter - eftersom de gamle jo ikke kan genbruges - vil løbe op i noget højere beløb end de kr. 25.000, som Privatsikring vurderer. Ifølge firmaet kommer vi ikke ret langt for kr. 25.000, når man tænker på arbejdets omfang!

Desuden nævner tømrer- og snedkerfirmaet B. T. ApS, H. ligeledes som P., at efterisolering nemmest og bedst kan udføres oppe fra og ikke inde fra."

Selskabet fastholder sin afgørelse.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

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.

Nævnet udtaler:

Nævnet må på det foreliggende grundlag være enigt med selskabet i, at forsikringstageren ikke har sandsynliggjort, at ejendommen - kuldebroerne til trods - lider af en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand