737/05

Den 5. december 2005 blev i sag nr. 66.262:

xxxxxx xxxxxxxxx xx
xxxxxx xxxxxxx xxxxxxx
xxxx xxxxxxxxx xxxx xx
xxxx xxxxxx xx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet udvidet køberforsikring i Topdanmark Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms tag.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten og dermed undtaget forsikringsdækning. Selskabet har endvidere henvist til, at det anmeldte forhold i det hele falder ind under et i policen indsat særligt vilkår, hvorefter forsikringen ikke dækker skader, der konstateres på eller udbreder sig fra tagkonstruktionen på grund af mangelfuld ventilation af tagrummet.

Forsikringen trådte i kraft i forbindelse med klagernes overtagelse af ejendommen den 1/2 2004. Huset er opført i 1962, og bygningens tegltag er ifølge det oplyste det oprindelige.

Af tilstandsrapport af 27/6 2003 fremgår:

"**Karakterskala:**
IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader

K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader
…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
A	**Beboelse**			
…				
A	**8.0 Tagkonstruktion**			
	8.1 Tagbelægning/rygning	K1		Tagflader er algebegroede mod vest.
	8.5 Udv. træværk v. tag	K2		Der er nedbrudt træværk på vindskeder mod nord, og mod syd er der hul i beklædning på gavludhæng.
	8.11 Ventilation	K2	3	Der er ikke tilstrækkelig udluftning af tag-/loftrum.
	8.12 Isolering	K1		Isolering på loft er ujævnt udlagt og har varierende kvalitet og isoleringsevne.
	8.14 Gangbro	K1		Der er ikke etableret gangbro i hele tagrummet.

…

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

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar
…			
3	A	8.11 Ventilation	Der skal etableres forøget ventilation af tag-/loftrum, så opfugtning af træværk undgås. I dette tilfælde kan der monteres tudsten ved tagfod.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…

8. Tage	Ja	Nej	?
8.1 Har taget været utæt?	☐	☒	☐"

Efter ejendommens overtagelse konstaterede klagerne utætheder i ejendommens tag. Forholdet, der blev konstateret den 29/10 2004, blev anmeldt til selskabet ved skadeanmeldelse af 3/11 2004.

Selskabets skadekonsulent besigtigede ejendommen den 24/11 2004. Af den på baggrund heraf udarbejdede konsulentrapport af 2/12 2004 fremgår bl.a.:

"**Vurdering af de anmeldte skader**

1. Utæt tag.

Ejendommen er udbygget for en del år siden. Tilbygningen er udført som en forlængelse af ejendommen mod vej mod nord.
På loftsrummet kan den tidligere gavlmur stadig ses. Tilbygningen er udført som det oprindelige hus med omtrent samme materialer. Tegltaget på tilbygningen med falstagsten er dog ikke udført med understrygning, som det oprindelige tag også i falsteglsten. Rygningssten på den oprindelige ejendom er sat i forskellingsmørtel. På tilbygningen sås rygningssten både med ekspanderende skumbølgeklodser og forskellingsmørtel.

Ved besigtigelsen sås taget på tilbygningen tæt, mens taget på det oprindelige hus sås med opfugtning ved lægter ved rygning. Årsagen til opfugtningen ved rygningen vurderes at være enten revner i forskellingen for rygningsstenene og/eller kondensering af rumluft fra stueetagen.
Tillige sås enkelte revnede tagsten tæt ved rygning. De revnede teglsten kan skyldes frostsprængning som følge af opfugtning pga. den mangelfulde ventilation. De revnede teglsten sås reparerede med elastisk fugemasse.

Ved besigtigelsen kunne det tillige konstateres, at teglsten på det oprindelige tag var med lyse og mørke aftegninger hvilket vurderes, at skyldes kondensering af fugt på undersiden af tegl pga. utilstrækkelig ventilation. Lægter sås tillige mange steder med fugtaftegninger. Udefra sås forskellingen for rygningsstenene med stedvis kraftig mosvækst samt med enkelte revner i forskellingen.
…
Tilstandsrapport
Tilstandsrapporten nævner med karakteren K2 at der er utilstrækkelig ventilation i loftsrummet."

På baggrund heraf afviste selskabet at yde forsikringsdækning, hvilket selskabet meddelte klagerne ved skrivelse af 8/12 2004.

Klagerne var utilfredse med selskabets afgørelse, hvorfor de efterfølgende klagede over denne ved skrivelser til selskabet. De fornyede henvendelser resulterede imidlertid ikke

i en ændring af selskabets afgørelse. Af selskabets skrivelse af 7/2 2005 til klagerne fremgår således bl.a. følgende:

> "Jeres brev giver desværre ikke anledning til en ændret vurdering, og vi må derfor fastholde vores afvisning af forsikringsdækning.
>
> **Her følger vores begrundelse**
>
> …
>
> Jeg har i forlængelse af jeres brev talt med vores skadekonsulent, og han fastholder, at årsagen til vanddryppene er kondensering af rumluft fra stueetagen og/eller revner i forskellingen. Årsagen til kondenseringen af rumluften og revner i forskellingen er efter vores skadekonsulents vurdering den mangelfulde ventilation.
>
> …
>
> Da vanddryppene efter vores skadekonsulents vurdering skyldes den mangelfulde ventilation, er der derfor ikke dækning over ejerskifteforsikringen.
>
> **Vi vil genoptage sagen, hvis skaden skyldes andre forhold**
>
> Hvis I i forbindelse med afhjælpningen af forholdene i tilstandsrapporten får påvist, at vanddryppene skyldes andre forhold end den mangelfulde ventilation, er vi naturligvis indstillet på at genoptage sagen."

Klagerne påstår selskabet tilpligtet at anerkende, at den anmeldte skade er dækningsberettigende. Til støtte herfor har klagerne i klageskemaet bl.a. anført:

> "Vi mener skaden bør dækkes af ejerskifteforsikringen idet sælger i tilstandsrapporten oplyser at taget er tæt.
>
> Skaden tilses og vurderes af Topdanmarks skadeskonsulent. I skadeskonsulentrapporten kan skadesårsagen **IKKE** fastslås med sikkerhed. Om skadesårsagen står således *… kan skyldes…og/eller…*
>
> …
>
> Det undrer os, at Topdanmark i brevet pr. 7. februar kan argumentere ud fra en telefonsamtale de selv har foranlediget med skadeskonsulenten.

I Topdanmarks citering fra telefonsamtalen undrer det os, at skadeskonsulenten har ændret mening i forhold til selv samme persons skadeskonsulentrapport.

Det undrer os, at ejerskifteforsikringen ikke dækker, når det ikke er fastslået, at det er den manglende udluftning der er årsag til skaden."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 7/4 2005 til nævnet bl.a. anført:

"Det er fortsat vores vurdering, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten (se vilkårenes punkt 5A), og at det anmeldte forhold i det hele falder ind under vores forbehold. Det er således vores opfattelse, at taget tilstand ikke går ud over, hvad vores kunder har måttet forvente på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten.

Vi bemærker her, at der er tale om et 43 år gammelt tag, hvorpå der må påregnes løbende vedligeholdelse. Vores kunde har ifølge vores oplysninger endnu ikke udbedret de i tilstandsrapporten konstaterede forhold - med risiko for yderligere skade (se vilkårenes punkt 51). Endvidere er skaden først konstateret 1 år og 4 måneder efter udarbejdelsen af tilstandsrapporten.

Afslutningsvist bemærker vi, at vores kunder ikke har påvist andre årsager til de konstaterede forhold, selvom vi i vores brev fra den 7. februar 2005 har erklæret os indstillede på at ville revurdere sagen, hvis vanddryppene måtte skyldes andre forhold end den mangelfulde ventilation og de forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten."

Af policen fremgår:

"**Særlige vilkår**

…

Forsikringen dækker ikke skader, der konstateres på eller udbreder sig fra tagkonstruktionen på grund af den mangelfulde ventilation af tagrummet i beboelsen."

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**4 Hvilke skader dækker forsikringen**

A Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes seneste 3 måneder efter forsikringstidens udløb.

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

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakt bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

5 Hvilke skader dækkes ikke

A 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 sikrede ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Som sagen er forelagt finder nævnet at kunne lægge til grund, at det af klagerne anmeldte forhold skyldes mangelfuld ventilation i loftsrummet.

I tilstandsrapporten har tagkonstruktionens ventilation fået karakteren K2 med bemærkning om, at der ikke er tilstrækkelig udluftning af tag- og loftsrum.

Det er nævnets opfattelse, at klagerne på grundlag af tilstandsrapportens oplysninger har haft mulighed for at tage det anmeldte forholds reelle karakter, omfang og betydning i betragtning. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket.

På det foreliggende grundlag findes det anmeldte forhold desuden omfattet af den ovenfor gengivne klausul vedrørende skader forårsaget af mangelfuld ventilation. Det anmeldte forhold er således også af den grund undtaget fra forsikringens dækningsområde.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann