740/06

Den 30. januar 2006 blev i sag nr. 66.380:

xxxxxxx xxxxxxxx
x xxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

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 Topdanmark Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på og omkring ejendommens tag.

Selskabet har afvist at yde erstatning for det anmeldte forhold under henvisning til, at forholdet er beskrevet tilstandsrapporten.

Af den i sagen fremlagte tilstandsrapport dateret den 7/11 2004 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	***Beboelse***			

...

A	***8.0 Tagkonstruktion***			
	8.1 Tagbeklædning/rygning	***K1***	***7***	***Der er nogle mindre afskalninger i tagstensbelægning.***
...				
	8.8 Spær og lægter	***K3***	***10***	***I tagrum er der fugtophobning i træværk - målt op til 40 % ved stikprøve i taglægter.***

...

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

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar:
10	***A***	***8.8 Spær og lægter***	***Fugtophobning i træværk i tagrum kan skyldes utilstrækkelig ventilation/kondensdannelser på underside af tagbelægning ved særlige vejrforhold.***"

Klagernes advokat har i klageskrivelsen til nævnet anført:

"Min klient erhvervede ejendommen den 1. august 2003 og under henvisning til det i tilstandsrapporten anførte om manglende udluftning kontaktede man R. Træindustri ApS. Jeg vedlægger til orientering kopi af faktura fra samme dateret 20.12.2002. Mine klienter mente herefter, at de havde foretaget alt, hvad der skulle til, for at rette op på udluftningssituationen, og det er således ikke korrekt, når Topdanmark anfører, at der ikke er sket nogen udbedring. Det tilsvarende kan anføres for så vidt angår skaderne vedrørende tagstenene."

Selskabet har ved skrivelse af 5/4 2005 til nævnet redegjort for sagen således:

"**Hvad fremgår af tilstandsrapporten**

Det fremgår af tilstandsrapporten, der er udarbejdet 7. november 2002, at der er tale om en ejendom fra 1969.

I tilstandsrapportens punkt 8.1, på side 5/14 gøres der opmærksom på, at der er nogle mindre afskalninger i tagstensbelægningen. Forholdet har fået karakteren K1. Under punkt 8.8 på side 6/14 oplyser den bygningssagkyndige, at der er fugtophobning i træværket i spær og lægter. Der er målt op til 40 % fugt ved stikprøve i

taglægterne. Forholdet uddybes i note 10 på side 8/14, hvor den bygningssagkyndige vurderer, at fugtophobningen i træværket kan skyldes utilstrækkelig ventilation/kondensdannelser på undersiden af tagbelægningen ved særlige vejrforhold. Forholdet har fået karakteren K3.

Kunderne anmelder skaden

Den 12. juli 2004, altså over 1 år efter overtagelse af ejendommen, anmelder kunderne, at tegltaget smuldrer i samlingerne og gør taget utæt.

Konsulentfirmaet ... Ingeniørservice, H.L., besigtiger det anmeldte forhold i forbindelse med besigtigelse af en skade anmeldt den 6. juli 2004. Skadekonsulent H.L. konstaterer, at K21 falstagsten med skumstrimler smuldrer flere steder på vinkelbygningens tag. Dette forhold bevirker, at der er presset vand ind under tagstenene i forbindelse med kraftigt regnvejr. Skadekonsulenten har kontaktet R. Tegl, der har besigtiget forholdet. R. Tegl oplyser, at årsagen til skaderne på tagstenene er manglende ventilation. Skadekonsulenten oplyser efterfølgende, at årsagen til, at tagstenene smuldrer, er den manglende ventilation, som er nævnt i tilstandsrapportens punkt 8.8, med note 10. Skadekonsulenten vurderer, at årsagen til vandindtrængningen er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten.

Forholdet er omtalt i tilstandsrapporten

Da forholdet omkring tagstenene og den manglende ventilation er omtalt i tilstandsrapporten, bliver skaderne afvist over ejerskifteforsikringen, da forsikringen ikke dækker forhold, der er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten.

Sagen bliver genoptaget

Vores kunder sender via Advokat M.T. en erklæring fra R. Træindustri ApS fra den 3. december 2004. På baggrund af denne erklæring bliver sagen genoptaget og drøftet med skadekonsulent H.L.

Skadekonsulenten oplyser, at skaderne på taget kunne være forhindret, hvis vores kunder havde fået udført en bedre ventilation i tagkonstruktionen. Han oplyser, at

der ved besigtigelsen et år efter overtagelsen ikke var foretaget noget for at forbedre ventilationen, selvom forholdet er beskrevet med karakteren K3 i tilstandsrapporten.

Skadekonsulenten oplyser, at karakteren K1 vedrørende tagstenene, der smuldrer, er korrekt på tidspunktet for udarbejdelsen af tilstandsrapporten. Det forhold, at tagstenene smuldrer er blevet forværret af, at der ikke er udført forbedret ventilation i tagkonstruktionen som anbefalet af den bygningssagkyndige.

Advokat Mogens Thyssen har sendt en faktura fra R.Træindustri, som vi har modtaget igennem jer. Vi har ikke tidligere været præsenteret for denne faktura.

Vi har for god ordens skyld sendt fakturaen, som vedrører et lille udluftningsrør, til skadekonsulenten for at få hans vurdering af, om der er udført forbedret ventilation med denne udbedring.

Skadekonsulenten oplyser, at der er sket en form for udbedring, men denne udbedring er på ingen måde tilstrækkelig til at afhjælpe så store fugtproblemer, som den mangelfulde ventilation skaber. Skadekonsulenten oplyser, at der er målt 40 % fugt på et sted, hvor normalværdien ligger på omkring 15-18 %. Det er derfor nødvendigt med mere end blot et enkelt udluftningsrør for at skabe ordentlig ventilation.

Det er derfor skadekonsulentens vurdering, at da fugtindholdet er så stort i tagkonstruktionen, så burde vores kunder være klar over, at den skete udbedring ikke er tilstrækkelig til at skabe ordentlig ventilation i tagkonstruktionen.

På baggrund af skadekonsulentens oplysninger om det anmeldte forhold, er det vores vurdering, at forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten.

Nævnets afgørelse

Det er fortsat vores opfattelse, at forholdet omkring tagkonstruktionen er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, og der derfor ikke vil være dækning på ejerskifteforsikringen."

5. 66.380

I erklæring fra R. T. A/S dateret den 3/12 2004 fremgår bl.a.:

"Der skrives under bygning A del 8.1 *Der er nogle mindre afskalninger i tagstensbelægning.*

Hvis der var set grundigere efter, havde man konstateret, at dobbeltfalsene smuldrer væk. Endvidere burde det være kendt for de fleste i branchen, at når Lysbro K21'ere først er begyndt at smuldre, går der ikke lang tid, før taget skal udskiftes.

Med hensyn til sælgers oplysning om hvorvidt, der har været utætheder, er jeg nok tilbøjelig til at tro, der har været utætheder, men måske i en mindre størrelse, der ikke har nået ned på undersiden af loftet.

konklusion: Skaden burde have anført som K3, eller mindst K2."

Nævnet har fået forevist billeder.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**6 Hvilke skader dækker**

A Forsikringen dækker skader/skaderisici som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes senest 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 bygninger 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 intakte bygninger samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

...

7 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 rap-

porten har haft mulighed for at tage forholdet reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Ud fra oplysningerne i tilstandsrapporten kunne klagerne efter nævnets opfattelse forvente nogle mindre ubetydelige (K1) afskalninger på tagsten og en høj fugtighedsprocent i tagværket. Derimod havde klagerne efter nævnets opfattelse ikke grund til at tro, at tagstenene var tjenelige til udskiftning. Selv om nævnet er enigt med selskabet i, at den tilvejebragte udluftning er utilstrækkelig, er det nævnets opfattelse, at det år, der er gået, ikke har haft nævneværdigt indflydelse på tagstenens tilstand. Det er således nævnets opfattelse, at tilstandsrapportens beskrivelse af tagstenene er misvisende, og at skaden på tagstenene er en dækningsberettigende skade. Nævnet har ikke taget stilling til erstatningens størrelse og skal i øvrigt bemærke, at udgiften til etablering af tilstrækkelig udluftning og eventuel udskiftning af fugtskadet tagværk ikke er er dækningsberettigende.

Derfor

b e s t e m m e s :

Selskabet, Topdanmark Forsikring A/S, skal anerkende, at skaden på tagstenene er dækningsberettigende.

J. Hermann