766/07

Den 8. marts 2007 blev i sag nr. 68.997:

xxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxx xxx xxxxxxxxxxx
xxxx xxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet Udvidet Køberforsikring i Topdanmark Forsikring A/S, klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for fjedrende gulve samt råd- og fugtskader i tagkonstruktionen.

Med hensyn til tagkonstruktionen har selskabet afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdet for så vidt angår taget og den underliggende konstruktion er tilstrækkeligt beskrevet i tilstandsrapporten. Med hensyn til gulvet har selskabet anerkendt at ville dække udgiften til reparation af misfarvning af gulvet ved radiator og mangelfuldt gulvbræt ved åbning til pejsestue, men afvist at dække udbedring af fjedrende gulve.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1973, og at klageren overtog ejendommen pr. 18/7 2005 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 5/4 2005.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Bemærkninger**	**Ja**	**Nej**	**Bygning**
…			
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges? ***Gulve under væg til væg-tæpper i soveværelse samt gulve under fast belægning i køkken og forstue er ikke besigtiget. Der kan disse steder forekomme skader, det ikke er muligt at registrere.***	☒	☐	A
…			

Karakterer:

…

Mindre alvorlige skader **K1**
Beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

Alvorlige skader **K2**
Beskriver skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid.
Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

Kritiske skader **K3**
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:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
…		
6. Gulvkonstruktion og gulve		
6.1 Gulvkonstruktioner	K1	Gulve ligger i forskellige niveauer.
6.2 Belægninger	K1	Partiel fugtmisfarvning på gulv i værelse.
	K1	Hultlydende klinker i vindfang.
…		
8. Tagkonstruktion		
8.1 Tagbelægning/rygning	K1	Tagflader er stedvis alge- og mosbegroede. Note: Mosbegroning på tagflader bør afrenses for at forhindre fugtopsugning samt løft af pladesamlinger. Der må ved afrensning af tag påregnes fremkomst af tagbelægning med skader i overfladen samt evt. revnedannelser.
	K3	Der mangler skumbølgeklodser ved skotrender, hvilket giver risiko for indtrængning af fygesne og slagregn.
	K1	Der ses enkelte tagsten med skader, bl.a. ved skorsten mod syd.
8.3 Skotrender/inddækninger	K3	Tætning mod skotrende er delvis udført med polyurethanskum, som i visse tilfælde kan være fugtsugende. Dette viser sig typisk 15-20 år efter udførelsen. Ved besigtigelsen var der ikke indikationer på fugt og målbart forhøjet fugt i tagkonstruktion, men forholdet bør hol-

		des under observation.
	K1	Skotrendebrædder og kehlspær har nedbrudt træ samt fugtskjolder og misfarvninger på grund af tidligere utæt skotrende.
8.4 Hætter/aftræk	K1	Aftrækskanaler i loftrum er uisolerede med risiko for kondensfugt til følge.
8.5 Udvendigt træværk ved tag	K2	Udragende remender mod syd og nord er med nedbrudt træ. Note: Nedbrudt træ bør udskiftes, og remender bør afdækkes korrekt.
	K2	Partiel trænedbrydning i vindskeder/underhæng mod syd, vest og nord. Note: Skyldes formodentlig utæt tagrende.
	K2	Der ses stedvis trænedbrydning i vindskeder bl.a. mod nord.
8.16 Bemærkninger til skorsten	K3	Defekt skorstensinddækning og skævtliggende/løse tagsten ved skorsten mod vest."

Selskabets skadekonsulent har besigtiget ejendommen den 30/8 2005, og i rapport af 31/8 2005 har konsulenten bl.a. anført:

"**Anmeldte skader**

1. Konstruktionsfejl af skotrender, rådskade, taglægte ikke fastgjort
2. Konstruktionsfejl af gulv da dette fjedrer, misfarvning

…

Konstatering ved de anmeldte skader

1. Konstruktionsfejl af skotrender, rådskade, taglægte ikke fastgjort. Cementtagsten op langs zinkskotrender mangler tætningsmateriale i form af enten skumbølgeklodser eller Vilfakit, ligesom mørteltætning ved tagsten flere steder er defekt. Der er forsøgt tætning op langs skotrende indvendig i tagrum med polyurethanskum. Utæthederne langs skotrender har bevirket at nedbør har kunnet trænge ind og forvoldt trænedbrydning på skotrendebrædder hvilket har forårsaget manglende forankring samt rådskade på taglægterne de berørte steder, hvorfor tag 'dykker' som om taglægter ikke er fastgjort.

   Den berørte bygningsdel vurderes at stamme fra opførelsestidspunktet 1973, skaderne er blevet konstateret/opdaget efter overtagelse ved at nedbør trængte ned gennem stueloft.

4. 68.997

I tilstandsrapporten er under punktet 8 'tagkonstruktion' påtalt fejl og mangler ved såvel tagkonstruktion som skotrender/inddækninger hvor karakter K3 er benyttet. Den tilhørende note beskriver risiko for følgeskader ved indtrængning af fygesne og slagregn. Ligeledes er der påtalt rådskade på skotrendebrædder og kehlspær.

…

2. Konstruktionsfejl af gulv da dette fjedrer, misfarvning. Efter overtagelse af ejendom afslibes gulve, er der på dette flere spredte mørke pletter som ikke har kunnet fjernes. Udførte fugtmålinger på gulvet viser at der på mørke områder er et noget højere fugtniveau 16-17 mod 10-11 øvrige steder. Under radiatorrør på hvilket der er tydelig rustanløbninger måles 52. Største udbredning af øget fugt er i gulvområde i stue udfor dør til entre samt udfor de to døre inde i børneværelse stødende op til entre/forstue her måltes 20. Under radiatorventil i stue ved vindue mod overdækket terrasse mangler der noget gulvmateriale, man kan ligeledes tydeligt se, at der har været skåret op i det yderste gulvbræt som fjedrer ved samling i åbning til vinkeltilbygget pejsestue. Ved dørtrin til soveværelse er der ligeledes fjedring. Ved alm. gang hen over stuegulv kan lettere fjedring mærkes.

   På lamelparketgulvet havde tidligere ejer spredte gulvtæpper med ellers synligt parket, gulvet stammer fra husets opførelse 1973."

På baggrund af rapporten tilskrev selskabet klageren den 12/9 2005 og meddelte dækningstilsagn vedrørende misfarvning af gulv. Med hensyn til de fjedrende gulve afviste selskabet dækning, idet dette forhold ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

For så vidt angår tagkonstruktionen afviste selskabet dækning med henvisning til, at forholdet var korrekt beskrevet i tilstandsrapporten.

Over for nævnet har klageren ved klage dateret 9/3 2006 nedlagt påstand om, at selskabet skal dække de skader, der er på huset, som ikke er nævnt i tilstandsrapporten, eller som er beskrevet forkert. Klageren har til støtte herfor bl.a. anført:

5. 68.997

"• Tagkonstruktionen er svagt nævnt i tilstandsrapporten med en K1
Selvom den er meget medtaget af råd og træet indeholder en fugtighed på 40 (Minimum en '**K3**').

• Gulve er ikke nævnt i tilstandsrapporten
Selvom trægulvet mange steder er beskadiget af mørke pletter, limen i parketten er opløst pga. lang tids opfugtning."

Selskabet har over for nævnet ved skrivelse af 19/4 2006 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"Det fremgår af skadekonsulentens rapport, at det netop er omkring de omtalte punkter i tilstandsrapporten, at skaderne i tagkonstruktionen er opstået, og derfor er korrekt omtalt i tilstandsrapporten.

Med hensyn til gulvene oplyser skadekonsulenten, at gulvene efter overtagelsen er blevet afslebet, at der er registreret flere spredte mørke pletter, at der er fugtskade ved et utæt radiatorrør, og at der er skåret op i yderste gulvbræt.

Ved gang hen over stuegulvet kan lettere fjedring mærkes, men skadekonsulenten oplyser, at der ikke er skade eller nærliggende risiko herfor på gulvet som følge heraf, og at det er almindeligt forekommende med en lettere fjedring af gulve.

…

Hvad dækker vi

På baggrund af skadekonsulentens rapport og oplysninger, har vi afvist at dække de anmeldte skader i tagkonstruktionen, da vi finder, at forholdet omkring taget og den underliggende konstruktion er tilstrækkeligt beskrevet i tilstandsrapporten, og vil således ikke være dækket af ejerskifteforsikringen.

Vi har anerkendt, at en reparation af misfarvning af gulv ved radiator og mangelfuldt gulvbræt ved åbning til pejsestue vil være dækket af ejerskifteforsikringen, og har bedt om et tilbud på udbedringen af disse forhold.

Efterfølgende har vi bedt klager sende en kopi af regningen for det afslebne gulv, så vores skadekonsulent og NCS Fugtteknik i samråd med klagers gulvmand eventuelt kan finde ud af, hvorfor der var kommet mørke pletter på gulvet, men vi har ikke modtaget denne kopi."

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**4 Hvilke skader dækker forsikringen**

…

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 af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

…

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."

Af policen fremgår:

"Forsikringen dækker ikke kosmetiske forhold på de gulve, hvor der i tilstandsrapporten står, at disse er skjult af tæpper."

Nævnet udtaler:

Af punkt 8.3 på side 6 i tilstandsrapporten fremgår det, at der mangler skumbølgeklodser ved skotrender, hvilket giver risiko for indtrængning af fygesne og slagregn. Videre

fremgår det, at tætning mod skotrende er delvis udført med polyurethanskum, som i visse tilfælde kan være fugtsugende. Forholdene har fået karakteren K3. Herudover er der anført alge og mos på taget samt nedbrudt træ ved skotrendebrædder og kehlspær.

Nævnet finder på baggrund heraf, at tilstandsrapportens beskrivelse af tagkonstruktionen har indeholdt den for køber tilstrækkelige advarsel om tilstanden.

Med hensyn til de fjedrende gulve udgør dette efter nævnets opfattelse ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand, hvorfor nævnet ikke kan pålægge selskabet at yde dækning for udbedring heraf.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann