776/07

Den 9. juli 2007 blev i sag nr. 70.393:

xxxxx xxxx xxxxxx
xxxxxxx x
xxxx xxxxx

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 ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S, klager over den af selskabet tilbudte erstatning i forbindelse med anmeldt manglende ventilation af tagkonstruktion.

Selskabet har principielt afvist, at der er tale om en dækningsberettigende skade, men har kulancemæssigt tilbudt en reparationsløsning.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1954, og at klageren overtog ejendommen pr. 1/8 2005 på baggrund af en tilstandsrapport dateret 15/4 2005. Om taget er i tilstandsrapporten angivet:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
...		
8. Tagkonstruktion		
8.1 Tagbelægning/rygning	K3	Der er enkelte revnede tagsten, samt en del manglende understrygning/utæt rygning. Note: Ved udførelse af understrygning, samt udskiftning af defekte sten, skal der sikres tilstrækkelig ventilation i fod og kip.
8.6 Tagrender/tagnedløb	K1	Enkelte fugtige lægter under revnede sten. Fugt målt i spær til 12 - 14 % h2O wood-O.K. Målt med DIMOTOR 500.
	K1	Der er bagfald på tagrender.
	K2	Enkelte begyndende revner i tagrender og

		nedløb.
8.11 Ventilation	K1	Murventil mangler i gavl mod øst.
8.16 Bemærkninger til skorsten	K2	Flere defekte sten og fuger på skorstenen. Betonafdækning er under nedbrydning.

…

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:
Huset er i god stand, alderen taget i betragtning, men der må dog forventes nogle reparationer og en del vedligeholdelse. Taget bør eftergåes snarest."

Den 13/9 2005 anmeldte klageren, at der var konstateret skade på ejendommen. En bygningskonsulent besigtigede ejendommen den 11/11 2005, og under besigtigelsen blev det påklagede forhold anmeldt. I skadekonsulentrapport dateret 23/11 2005 er angivet:

> "Ved besigtigelsen konstaterede jeg, at der flere steder i tagkonstruktionen ikke var tilstrækkeligt ventilation mellem isolering og tagsten. Isoleringen var placeret helt ud mod tagstenene.
>
> Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten."

Selskabet afviste ved skrivelse af 23/1 2006 forholdet som dækningsberettigende med følgende begrundelse:

> "Vores skadekonsulent har konstateret, at afstanden mellem tagfladen og isoleringen ikke er tilstrækkelig. Der er dog ikke fugt eller andre skader på spær eller lægter. Da konstruktionen efter skadekonsulentens vurdering ikke har været ændret i mindst 10 år, vil der ikke være nærliggende risiko for skader, og forholdet kan derfor ikke blive dækket på jeres forsikring."

Klageren indhentede en rapport fra OK ingeniørfirma, som på baggrund af en besigtigelse foretaget den 30/1 2006 bl.a. har angivet:

> "I tagrum er der afskallinger i underside af nogle tagsten, og der er tynde teglrester ovenpå vandret isolering.
>
> Nogle tagsten var synlige fugtige på undersiden, eller der var iskrystaller på undersiden af tagsten i tagrum.
>
> En del steder i tagrum mangler der understrygning, der skønnes at der i tagflade, hvor der ikke er mulighed for besigtigelse, fra overside loft og til gulv i skunkrum, mangler understrygning i samme omfang som i tagrum.
>
> Foroven i skrå skunkvæg er isolering ud mod tegltag opfugtet.
>
> Med elektronisk fugtighedsmåler (type HPM 2000) er der målt fugtprocenter fra 40 % til 100 % i lægter og spær. Fugtprocenter var højest i lægter.

I gavle er der to cirkulære teglrør, indvendig diameter skønnes til 7 cm.
Ventilationsareal/rør er ca. 38 kvadratcm.
…
Ventilation i skråvægge er utilstrækkeligt, og derfor er der risiko for skjulte skader på grund af opfugtning i spær og lægter på grund af manglende membran samt manglende understrygning. Herværende er en K3 skade.

Når fugtigheden i længere tid er over 20 % i træ, er der risiko for nedbrydning (råd eller svamp).
…
Ventilation i tagrum er utilstrækkelig. Bygningsreglementets krav til ventilation er 1/500 del af grundarealet, og det svarer til 1420 kvadratcm. Det er en K3 skade.
…
Ventilation i tagrum kan forbedres med tudtagsten, der skal placeres så ventilationsluften fordeler sig jævnt over hele tagfladens underside.
Tykkelse på isolering i skråvægge skal ændres, hvorved ventilationsluften kan fordele sig jævnt.
…
Prissætning/overslag af udbedring skader er beregnet til kr. 85.000, 00 incl. moms.

Beregninger fremkommer af følgende arbejdsydelser:
Indvendige arbejder:
Montering af ny membran og gipsplade ovenpå eksisterende vægbeklædning i forgang og to værelser, tilpasning ved ovenlysvinduer samt fodlister.
Malerarbejde glasvæv og maling til fuld dækning. Kr. 25.000,00 incl. moms.

Udvendige arbejder:
De- og genmontering af tagsten. (For og reducere tykkelse på isolering i skråvægge)
Der er forudsat, at gamle tagsten kan genanvendes.
Indbygning af 16 tudtagsten jævnt fordelt i tagfladen.
Overstrygning af genmonteret tagflade.
Ændring af isolering
Leje af stillads i 14 dage. Kr. 60.000,00 incl. moms."

På baggrund af rapporten fra OK Ingeniørfirma tilkendegav selskabet ved skrivelse af 30/3 2006 til klageren:

"Jeg har naturligvis læst rapporten og kan se, at der er målt fugtighed ud over det almindeligt forekommende niveau. Vores skadekonsulent har ikke målt fugtighedsniveauet, men hverken tømrermester A.V. eller vores skadekonsulent har visuelt kunne konstatere skader på spær og lægter, der kan skyldes den manglende ventilation.

I tilstandsrapporten under punkt 8.6 kan jeg se, at den bygningssagkyndige har målt fugt i spær til 12-14 %. Der er K3 bemærkning til manglende ventilation i fod og kip, samt manglende understrygning og revnede tagsten. På side 5 skriver den byg-

ningssagkyndige under generelle kommentarer, at der må forventes nogle reparationer og en del vedligeholdelse, og at taget bør eftergåes snarest.

Vi er indforstået med, at tilbyde en reparationsløsning, der går ud på at skabe ventilation for at løse dette problem med for megen fugt. Den måde vi kan tilbyde problemet løst på er: Vi laver ventilation ved at placere en lægte eller lignende mellem isolering og tagflade. På denne måde opnås ventilation, som forhindrer fugt og deraf eventuelle følgeskader.

Med denne løsning er vi klar over, at isolationsevnen i skråvæggene bliver nedsat. At isoleringsevnen bliver nedsat kompenserer vi selvfølgelig for ved at lægge et nyt isoleringslag på loftet.

Det er vores skadekonsulents vurdering at prisen for at skabe den nødvendige ventilation er cirka 10.000 kroner eksklusive moms.

Vores tilbud skal ses som en pragmatisk løsning af vores uenighed. Der gælder en policemæssig selvrisiko på 11.000 kroner, og selvrisikoen vil blive trukket fra, når vi betaler erstatning efter reparation er sket.

Måske ønsker l ikke at tage mod vores tilbud med en reparationsløsning, som den vi foreslår her, så bortfalder vores tilbud desværre, fordi vi i så fald ønsker at stå frit fra tilbuddet under sagens behandling i ankenævnet, da vi fortsat reelt ikke mener, at der er en skade eller en nærliggende risiko for skade på grund af den manglende ventilation."

Selskabet har efter yderligere korrespondance, som er forelagt for nævnet, fastholdt sin afgørelse.

Nævnet har fået forelagt de fremlagte fotografier.

Klageren har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal dække udgifter til gendannelse af ventilation i forhold til relevant bygningsreglement, hvorved der er henvist til ombygningsperioden 1997-2005. Af klageskrivelsen dateret 11/10 2006 fremgår videre:

"For at estimere skadens omfang, tog vi i januar 2006 initiativ til at indhente en ny vurdering fra lokal ingeniørfirma og fik udarbejdet en bygningsrapport som vurderede problematikken til en K3 hvilket Topdanmark dog ikke har godtaget da de ikke mener den er uvildig. Siden husovertagelsen er skaden blevet forværret, og der kan i større og større omfang ses afskallede tagsten som resultat af den manglende ventilation. Vi mener derfor, at skaden skal dækkes jf. Topdanmarks Ejerskifteforsikrings police og står helt uforstående overfor Topdanmarks afslag på vores anmeldelse.

Topdanmark har tilbudt en reparationsløsning som ikke lever op til byggereglementets krav hvorfor vi derfor ikke mener at dette er en løsning da vi har købt i huset iht.

tilstandsrapporten hvor intet angående dette forhold er beskrevet. Ydermere vil vi få et tab på vores hus da dette forhold vil blive påpeget i en evt. ny tilstandsrapport."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 21/11 2006 til nævnet anført:

"Vi kan ikke dække et forhold på forsikringen, når der ikke er tale om en skade, og der heller ikke er nærliggende risiko for skade. (se vilkårenes punkt 4 B)

Som også vores kunde har fået oplyst, at der tale om et ca. 53 år gammelt tag med de forhold, der helt naturligt vil være ved et sådant tag, som følge af 'tidens tand'. Det er netop også en årsag til, at den byggesagkyndige oplyser i tilstandsrapporten, at taget bør eftergås snarest.

Der er heller ikke tale om en ulovlighed, som kan være omfattet af den udvidede dækning, fordi der ikke var efterisoleret på tidspunktet for opførelsen og tagkonstruktionen er lavet i henhold til gængs byggeskik i 1954, fordi der ikke var et bygningsreglement i 1954. Efterisoleringen er foretaget senere. (Se vilkårenes punkt 19 A.)

Der er ikke tale om en ombygning, som vores kunde oplyser i sin klage til Ankenævnet.
…
Vi tilbyder fortsat, at stå ved vores kulante tilbud om at skabe ventilation.

Ønsker vores kunde fortsat ikke at tage imod tilbuddet, så gør vi opmærksom på at forsikringen er tegnet indtil 17. august 2015. Opstår der en skade som følge af manglende ventilation inden forsikringens udløb, kan vores kunde henvende sig til os igen."

Klageren har her over for i skrivelse af 10/12 2006 til nævnet anført:

"Vi har følgende kommentarer hertil:

1) Topdanmark Forsikring A/S skriver, at konstruktionen efter skadekonsulentens vurdering ikke har været ændret i flere år, Dette er vi uenige i baseret på følgende fakta: Sælger, som boede i ejendommen, S…, i 7 år (jf. Huseftersyn 0.1), foretog inden for denne periode bla. følgende ombygning/ændringer i tagkonstruktionen:
   a. Isætning af velux-vinduer
   b. Nedrivning af oprindelige skunke i begge sider af husets 1. sal
   c. Opsætning af gipsplader, tapet mv, ved skunke og skråvægge på 1. sal
   d. Efterisolering af tag

2) Topdanmark Forsikring A/S skriver, at fugtigheden i tagkonstruktionen er målt til normal ud fra årstiden. I hht. OK Ingeniørfirma, som har foretaget en besigtigelse af ejendommen d. 30. januar 2006, er der konstateret fugtprocenter på 40 % til 100 % i spær og lægter. Ifølge OK Ingeniørfirma vil en fugtighed på over 20 % i

længere tid give risiko for nedbrydning (råd eller svamp). Der henvises til yderligere information om dette i bygningsrapport udfærdiget af OK Ingeniørfirma

3) Vedr. afskallede tegl. Der henvises til bygningsrapport, fra OK Ingeniørfirma

4) Topdanmark Forsikring A/S skriver, at forsikringen ikke dækker, da der ikke er tale om en skade, og der heller ikke er tale om nærliggende risiko for skade. Dette er vi uenige i baseret på følgende definition: Jf. Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige § 9: '... som skader eller tegn på skader regnes også manglende bygningsdele og andre fysiske forhold, når disse forhold giver nærliggende risiko for skader...'."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**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.

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:

Efter sin gennemgang af sagen lægger nævnet til grund, at den af klageren antagne ingeniør ved sin besigtigelse den 30/1 2006 kunne registrere fugtprocenter i lægter og spær, som ligger over det almindeligt forekommende niveau, jf. herved også selskabet

skrivelse af 30/3 2006. Nævnet finder - uanset der ikke visuelt har kunnet konstateres skader - at et sådant fugtniveau indebærer en nærliggende risiko for skade. Nævnet finder på den baggrund, at det forhold, at efterisoleringen af taget har gjort ventilationen utilstrækkelig, må anses for en dækningsberettigende skade. Nævnet finder, at klageren har krav på udbedring i overensstemmelse med det overslag, som er indeholdt i ingeniørrapporten fra januar 2006. Nævnet finder dog, at selskabet er berettiget til at fratrække udgifterne til tudtagsten og overstrygning, idet klageren efter oplysningerne i tilstandsrapporten har måttet påregne udgifter hertil.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Topdanmark Forsikring A/S, skal anerkende, at forholdet er dækningsberettigende, og opgøre skaden i overensstemmelse med anvisningerne i ingeniørrapporten.

J. Hermann