780/07

Den 1. oktober 2007 blev i sag nr. 70.773:

xxxx xx xxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxxxx

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 via BG Bank har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning i anledning af anmeldte skader vedrørende den forsikrede ejendoms undertag og manglende ventilation i tagkonstruktionen på grund af isoleringens placering.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forsikringen ikke dækker udløbet af en konstruktions eller et materiales sædvanlige levetid, ligesom der ikke er konstateret en skade eller nærliggende risiko for skade grundet forholdet.

Klagerne overtog ejendommen, der er opført i 1968, den 27/9 2002 i henhold til tilstandsrapport udarbejdet den 10/9 2002.

Af tilstandsrapporten af 10/9 2002 fremgår bl.a.:

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

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar
…			
1	A	8.15 Andet: Skunkrum.	Skunkrum er ikke besigtiget på grund af manglende/utilgængelige skunklemme
	A	8.15 Andet: Fodblik.	Der er ikke monteret fodblik - undertaget er delvis ført ned i tagrenden.

2	B	8.1 Tagbelægning/rygning	Selve tagfladen kan ikke besigtiges på grund af stenlag - ral."

I forbindelse med klagernes salg af ejendommen er der blevet udfærdiget ny tilstandsrapport den 17/2 2007. Om de anmeldte forhold fremgår bl.a. heraf:

"Registrering af bygningens tilstand

Bygn:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
…			
	8.10 Undertage/understrygning	K3	Undertag i tagrender forvitrer og smuldrer. Note: Der er ikke monteret fodblik. Montering af fodblik var ikke almindeligt på udførelsestidspunktet, og forholdet skønnes at være af mindre betydning ved det anvendte tagfodsløsning.
		K3	Undertaget har nær udlevet sin forventede levetid og må påregnes udskiftet inden for overskuelig tid.
	8.11 Ventilation	K3	Isolering er ført helt ud mod undertag/tagflade, hvorfor der ikke er tilstrækkelig ventilation i tag- og loftrum. Note: Forholdet hindrer jævnt fordelt ventilation i tag- og loftrum, hvilket kan medføre kondensproblemer. Isolering bør tilrettes, så der opstår tilstrækkelig luft mellem undertag og isolering.
	8.12 Isolering	K1	Isolering på loft er ujævnt udlagt og har varierende kvalitet og isoleringsevne.
		K3	Der er anbragt plastfolie ovenpå loftisoleringen i loftrummet. Note: Der kan opstå kondensdannelse under plastfolien med risiko for fugtskade i tagkonstruktionen."

Ved skrivelse af 22/8 2006 rettede klagernes advokat henvendelse til selskabet, idet den seneste tilstandsrapport af 17/2 2007 afveg væsentlig fra tilstandsrapporten af 10/9 2002. Advokaten anmeldte som konsekvens heraf, at undertaget i tagrender forvitrede og smuldrede, og at isoleringen var ført helt ud under undertaget mod tagfladen, hvorved der ikke var tilstrækkelig ventilation.

Advokaten rettede ligeledes samme dag henvendelse til den bygningssagkyndige, P.L.J., der havde udarbejdet tilstandsrapporten af 10/9 2002 med anmodning om, at denne anmeldte skaderne over for sit forsikringsselskab, idet han tog forbehold for indbringelse af klage til Ankenævnet for Huseftersyn. Kravet blev af advokaten estimeret til et beløb af ca. 100.000 kr., som det ville koste at udskifte undertaget og følgeomkostninger i den forbindelse.

Den bygningssagkyndige har som svar på advokatens henvendelse af 22/8 2006 i skrivelse af 12/9 2006 bl.a. anført:

"**1. Tagrender.**
Undertaget er flosset langs underkant, men er overalt ført ud i tagrender. Stern og udhæng er intakt uden skader □ tagrende ligger uden på stern.

Tagrender er i stor udstrækning fyldt op, så tagvandet ikke kan passere til tagnedløbet □ jeg vil anbefale at der foretages oprensning

Undertaget er ikke afsluttet med fodblik □ dette var ikke almindeligt på det tidspunkt bygningen blev opført.

Vurdering:
Undertaget er ført ud i tagrender som det var normalt på opførelsestidspunktet, og kan ikke give anledning til skader.

2. Undertag.
Undertag var ved besigtigelsen intakt overalt, faktisk i utrolig god stand alder taget i betragtning, restlevetid vurderes til at ligge over 10 år frem i tiden.
Der sås 3 små huller tæt ved et spær som kan udbedres med tape, da de ligger på det højeste sted vil de aldrig få vandpåvirkning.

Vurdering:
Undertaget er selv på nuværende tidspunkt absolut ikke nedslidt eller tjenlig til udskiftning, og var det da slet ikke for 4 år siden.

3. Isolering.
Der er i stor udstrækning luft mellem isolering og undertag, da undertaget hænger mellem spær er der ikke fri luftspalte overalt □ dette afhjælpes normalt ved at indlægge 2 stk. lægter mellem spær så undertaget løftes op på plads, så den anbefalede ventilation genetableres. Denne fremgangsmåde er almen kendt og brugt □ da det ikke er usædvanligt at luftspalten mellem undertag/isolering er minimeret efter nogle år, da undertaget strækker sig med tiden □ specielt i varme.

Der er ved besigtigelsen målt op til 14 % fugt i trækonstruktioner.
Sælger oplyser at der på intet tidspunkt har været konstateret fugtproblemer, men at sagen udelukkende er taget op på grund af den seneste tilstandsrapport.

Vurdering:
Da der ikke er konstateret fugtskader eller fugtproblemer på grund af manglende ventilation, har den ventilation af tagkonstruktionen som har været til stede siden 2002 være tilstrækkelig.
Det er sandsynligt at de lange og varme somre de sidste par år, har bevirket så høje temperaturer i tagrummet, at undertaget har udvidet sig, hvorved ventilationsspalten mellem undertag/isolering er blevet indskrænket."

Selskabets skadekonsulent besigtigede ejendommen den 13/9 2006 og har i besigtigelsesrapport af 18/9 2006 bl.a. anført følgende:

"Problemstillingen vedrørende det manglende fodblik i tagrenden er, at undertaget som er ført ud i tagrenden i stedet, nu får direkte sollys og nedbrydes derfor hurtigere af UV-lys.

Konstruktionen uden fodblik er tidstypisk og giver sjældent problemer, som også den bygningssagkyndige skriver i noten.
…
Undertaget af armeret plastfolie (Monarfol) er med begyndende nedbrydning, og plastfolien er nu med en nedsat styrke dog uden at være utæt endnu.
Der kunne konstateres et enkelt brist ved vestgavlen, hvor den yderste fastgøring med søm var sprunget fra.
Det er korrekt som den bygningssagkyndige skriver, at undertaget har nær udtjent sin levetid og der må påregnes udskiftningen inden for overskuelig tid.
…
Isoleringen på skråvægge ligger ikke helt tæt mod undertaget, som beskrevet af den bygningssagkyndige. Isoleringen har berøring enkelte steder på undertaget, hvilket umiddelbart ikke har givet problemer med kondens i husets levetid siden 1968. Krav om ventilering af tagkonstruktion iht. Bygningsreglement af 1966 vurderes at være opfyldt.

Konklusion
Tagkonstruktionen og undertaget er som helhed udført efter gældende regler og normal praksis i 1968.
Der er i gennem årene sket en udvikling, hvor producenterne til tagmaterialerne stiller skærpede krav til ventilering mellem lægter og undertag samt afslutninger med fodblik i tagrender.
Plastfolie som undertag anvendes normalt heller ikke mere pga. PVC nedbrydes forholdsmæssigt hurtigt, set i forhold til de fiberarmerede undertage som anvendes i dag.

Undertaget her, med datidens konstruktionsform, har nu efter ca. 38 år udtjent sin levetid. Jeg vil anslå, i løbet af de næst 2-5 år vil undertaget være så nedbrudt, at der vil være risiko for vandskade på de indvendige isolerede væg- og loftkonstruktioner."

På baggrund af skadekonsulentens rapport afviste selskabet ved skrivelse af 25/9 2006 at yde forsikringsdækning med henvisning til, at undertaget er monteret i overensstemmelse med gældende byggeskik på udførelsestidspunktet, hvorfor det ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og vedligeholdelsesstand. Det manglende fodblik har ikke medført nogen skader siden 1968, hvorfor der derfor ikke er nærliggende risiko for skade grundet denne mangel. Herudover anførte selskabet bl.a. i skrivelsen:

"Det fremgår af jeres forsikringsvilkår under punkt 7H, at forsikringen ikke dækker forhold, der alene består i udløb af konstruktioners eller materialers samt bygningsdeles sædvanlige levetid. Da der blot er tale om udløb af undertagets sædvanlige løbetid, så kan vi desværre ikke dækket dette over jeres ejerskifteforsikring.
…
Skadekonsulenten oplyser, at han ikke kan se tegn på hverken kondens eller fugt/skimmel i tagværket. Han vurderer derfor, at den ventilation/udluftninger, der er i jeres tagkonstruktion er tilstrækkelig.

> Der [er] ikke konstateret tegn på hverken skade eller nærliggende risiko for skade. Vi kan derfor ikke dække det anmeldte forhold over jeres ejerskifteforsikring, se vilkårenes punkt 6B."

Efterfølgende oplyste klagerne, at taget var fra 1981, og at der havde fundet væsentlige ombygninger sted i 1981 ifølge BBR-ejermeddelelse.

Selskabet fastholdt trods meddelelsen om tagets alder sin afgørelse som meddelt ved skrivelse af 4/10 2006.

Over for nævnet har advokaten i klage af 5/12 2006 nedlagt påstand om, at selskabet pålægges at yde erstatning på ca. 100.000 kr. for de konstaterede fejl og mangler og har til støtte for påstanden bl.a. anført:

> "G. og U.J. er i forbindelse med at ejendommen K…vej … blev sat til salg, blevet opmærksom på adskillige fejl og mangler, som ikke var blevet anført i den tidligere udarbejdede tilstandsrapport.
>
> G. og U.J. har ladet tilstandsrapport udarbejde i forbindelse med deres salg af O. Ingeniørservice den 17.08.2006. I denne tilstandsrapport er der på side 6 anført, at undertaget i tagrender forvitrer og ringen er ført helt ud under undertaget mod tagfladen, hvorfor der ikke er tilstrækkelig ventilation. Den anførte skade er tillige anmeldt over for den bygningssagkyndige, som tillige har afvist at dække nærværende."

Selskabet har over for nævnet ved skrivelse af 12/1 2007 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

> "Vores kunder anmelder derfor, gennem deres advokat, følgende skader den 22. august 2006:
>
> Skade 1 - Undertag i tagrender forvitrer og smuldrer
> Skade 2 - Undertaget er kassabelt
> Skade 3 - Der mangler ventilation i tagkonstruktion pga. isoleringens placering
> …
> **Skade 1 & 2 - Derfor dækker vi ikke undertaget**
> …
> Undertaget er udført for 25 år siden, og det er skadekonsulentens vurdering, at undertaget uden problemer kan opfylde sin funktion i yderligere 5 år eller mere.
>
> Dog er der et enkelt sted, hvor undertaget er løst og skal fæstnes, men dette er et mindre betydende forhold, som efter vores opfattelse hører ind under almindelig vedligeholdelse.
>
> Det er derfor vores opfattelse, at der ikke er en skade, eller nærliggende risiko for skade.

Forsikringen dækker skader og forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.
…
Uanset om undertagets levetid er udløbet, eller levetiden udløber om 5 år, er det dog vigtigt at understrege, at ejerskifteforsikringen heller ikke dækker forhold, der alene består i udløb af konstruktioners eller materialers samt bygningsdeles sædvanlige levetid (se vilkårenes punkt 6 H).
…
Skade 3 - Der mangler ventilation i tagkonstruktion pga. isoleringen
Vores skadekonsulent besigtiger den 13. september 2006 tagkonstruktionen. I den forbindelse ser han hverken tegn på kondens eller fugt/skimmel i træværket. På baggrund af besigtigelsen er hans vurdering, at den eksisterende ventilation/udluftning i tagkonstruktionen er tilstrækkelig.

Det skal samtidig bemærkes, at isoleringens placering i forhold til undertaget og tagfladen har været den samme i 25 år, uden at der er konstateret nogle skader på grund af dette.

Da forholdet ikke var ulovligt på udførelsestidspunktet, og der ikke er konstateret skade, eller nærliggende risiko for skade, må vi desværre fastholde, at vi ikke kan tilbyde vores kunder dækning for dette forhold (se vilkårenes punkt 6 B og 21 A)."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**6 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.
…
7 Hvilke skader dækkes ikke
…
H Forhold, der alene består i udløb af konstruktioners eller materialers samt bygningsdeles sædvanlige levetid.
…
21 Forsikringen er udvidet til at dække
A Forsikringen dækker ulovlige indretninger og installationer i bygningen, der er i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter, hvis disse på opførelses-/udførelsestidspunktet ikke er i overensstemmelse med gældende småhus-reglement/bygningsreglement eller tilsvarende lovforskrifter. Det er en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet at kunne lægge til grund, at undertaget har fungeret i 25 år, og det forhold, at det begynder at forvitre og smuldre, kan ikke anses for en dækningsberettigende skade.

Med hensyn til den manglende ventilation på grund af isoleringen finder nævnet at måtte give selskabet medhold i, at eftersom der ikke er konstateret skade eller forhøjet fugtighedsprocenter i de 25 år, det har fungeret, finder nævnet heller ikke, at dette forhold giver anledning til at kritisere selskabets afgørelse.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen