820/09

Den 25. maj 2009 blev i sag nr. 74.813:

xxx xx xxxxxx
xxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Privatsikring
Gl. Kongevej 60
1790 København V

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 hos Privatsikring, klager ved sin advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms tag.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at forholdet er nævnt i tilstandsrapporten.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1977, og at klageren overtog ejendommen den 1/9 2007 på baggrund af bl.a. en tilstandsrapport udarbejdet den 21/2 2007.

Selskabet oplyser, at klageren den 2/1 2008 anmeldte en skade på ejendommen i form af utæthed i tagbelægningen.

Om forholdet er i tilstandsrapporten anført:

"**Mindre alvorlige skader**
Beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion. **K1**
…
Registrering af bygningens tilstand
Bygn.: **Karakter:** **Registrering og note:**

8. Tagkonstruktion		
8.1 Tagbelægning/rygning	K1	Betontagsten har alge/mosbegroning
…		
8.10 Undertage/understrygning	K1	Betontagsten er understrøget med polyurethanskum, hvilket giver øget risiko for opfugtning af træværk. Note: Skærpet opmærksomhed omkring opfugtning i konstruktionen er påkrævet.
	K1	Gennemføring ved enkelte aftrækshætter er enkelte steder ikke tætsluttende mod tagsten."

Selskabet oplyser, at en af deres bygningssagkyndige den 3/1 2008 besigtigede ejendommen og her konstaterede:

> "…at ejendommen, … er opført med en tagbelægning, hvor der er udført understrygning med polyuretanskum. Skummet virker langt de fleste steder intakt, men ved aftrækskanaler fra begge badeværelser har skummet ændret karakter og er blevet vandsugende. Vores bygningskonsulent er ikke i tvivl om, at utætheden stammer fra denne defekte understrygning. Den væsentlige begroning på taget af alger og mos kan endvidere medvirke yderligere til opfugtning af skumunderstrygningen."

På denne baggrund afviste selskabet at yde dækning.

Klageren gjorde via sin advokat indsigelse mod afgørelsen, hvorefter selskabets bygningskonsulent på ny besigtigede ejendommen og i rapport af 5/5 2008 anførte:

> " Modtaget brev fra advokat K.S.T. er gennemgået.
>
> Advokaten skriver, at taget er gennemgået af tagmand samt at denne har konstateret, at skumunderstrygning var utæt på ca. 20 m2 og skummet er blødt og har en karakter, hvor skummet ikke virker efter hensigten.
> Dette må dog være en påstand og en tilfældig håndværkers udtalelse kan ikke give anledning til fornyet revurdering af dækning.
>
> Polyurethanskum er almindeligvis så blødt, trykkes mærker i materialet. Normalt ses defekt skumunderstrygning ved at materialet skifter farve til en væsentlig mørkere nuance og der kan her pible vand ud, hvis der trykkes på skummet. På tidspunktet for besigtigelse kunne der kun konstateres utætheder, herunder ændret farve, de få aktuelle steder ved aftrækshætter, som beskrevet i skaderapporten. FT havde heller ikke konstateret utætheder andre steder på taget.
>
> Advokaten skriver, at forholdet burde være beskrevet i tilstandsrapporten med karakteren K3. Dette er der dog intet regelsæt for. I huseftersynsnyt nr. 1, år 2000 er følgende anført vedr. beskrivning af polyuretanskum:
>
> **? Hvordan skal PUR-skum anføres i Tilstandsrapporten?**

Svar: Det anbefales. at den bygningssagkyndige anfører i Tilstandsrapporten, at tagbelægningen er understrøget med PUR-skum. Hvis den bygningssagkyndige vurderer, at der er problemer i forbindelse med den anvendte understrygning, skal problemet beskrives og karaktergives.

Blandt de forhold, den bygningssagkyndige skal være opmærksom på i forbindelse med understrygning udført med PUR-skum, er:
- begroning og tilstopning af betontagstenenes falssystem
- fugt på undersiden af tagstenene
- fugtskjolder på træværket.

Se endvidere dommene, nr.: 30, 84, 104, 105 under punktet retsafgørelser på sekretariatets hjemmeside.

Efterfølgende er der ikke rådgivet om karaktergivning og beskrivelse af pur-skum. I et Huseftersynsnyt fra 2002 er beskrevet om en sag fra Ankenævnet for Huseftersyn, hvor den bygningssagkyndige er belastet for ikke at have beskrevet forholdet med karakteren K3. Forholdene i denne sag kan dog have været anderledes ved den bygningssagkyndiges gennemgang af ejendommen. I øvrigt kan en ankenævnskendelse ikke danne præcedens.
Tillige har jeg spurgt en erfaren bygningssagkyndig, som fortsat udfører tilstandsrapporter. Han oplyser, at der ikke er fremkommet vejledninger fra Sekretariatet for Huseftersyn om beskrivelse og karaktergivning af pur-skum siden det oplyste i 2000.

Advokaten anfører, at det ikke var sædvanligt at anvende pur-skum på husets opførelsestid. Deri har han uret. Pur-skum blev på dette tidspunkt hyppigt anvendt til understrygning. Se erfa-blad om understrygningen.

Umiddelbart vurderes ikke, at der er fremkommet nye oplysninger, som kan ændre holdning til dækning.
FT er i tilstandsrapporten gjort opmærksom på, at der er anvendt pur-skum, som giver forøget risiko for opfugtning af træværk og at skummet skal holdes under skærpet opsyn. Hvis den bygningssagkyndige ikke har kunnet konstatere utætheder på dette tidspunkt, vurderes karaktergivningen at være korrekt."

Klageren har efter selskabets fastholdelse af sit afslag ved sin advokat ved skrivelse af 8/10 2008 indbragt sagen for nævnet og bl.a. anført:

"Det fremgår af ejerskifteforsikringen (bilag …) på side 3, at forsikringen ikke dækker forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende, eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstageren ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Forsikringsankenævnet bedes vurdere, ud fra de fremlagte bilag, herunder særligt tilstandsrapportens punkt 8, hvorvidt forholdet er forkert beskrevet, således at klager ikke har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Opmærksomheden henledes særligt på, at der i tilstandsrapporten er angivet en risiko for opfugtning af træværk og at forholdet har fået karakteren K1."

Selskabet har i svarskrivelse af 4/11 2008 til nævnet anført:

"Vi har på baggrund af nærværende sag for Ankenævnet foretaget en fornyet besigtigelse af ejendommen.

Besigtigelsen viser, at defekt skumunderstrygning kan konstateres ved aftrækskanal for badeværelse. Dette blev også konstateret ved tidligere besigtigelse, og årsagen vurderes dels at være defekt understrygning og dels være en ikke-tætsluttende aftrækshætte. Forholdet er nævnt i tilstandsrapporten.

Mellem 2 spærfag blev der enkelte steder konstateret opfugtet lægter som følge af defekt skumunderstrygning og indtrængende vand. Vandindtrængen er dog kun nok til at opfugte lægter og ikke nok til at det dryppede ned. Der er på det aktuelle sted ikke tegn på fugtskader, og vores kunde har tillige ikke her konstateret at det dryppede ned. Dog har skummet ændret karakter, til at være vandsugende.

Ved aftrækskanal for gæstetoilet er det usikkert, om der også er en anelse defekt skumunderstrygning. Der er fugtskjolder på listeloft, men der er ikke målt forøget fugtforhold. Årsagen vurderes, at kunne henføres til kondensdannelse på aftrækskanalen. Dette ses hyppigt i lidt ældre huse med ringe isolering af aftrækskanalerne. Der er ikke umiddelbart tegn på defekt skumunderstrygning.

Der er endvidere ikke tegn på defekt skumunderstrygning andre steder på taget. Vores kunde kan påvise gamle fugtskjolder enkelte steder på loftet i stuen. Disse skjolder var til stede ved overtagelse af ejendommen. Der er endvidere ikke målt forøget fugtindhold i loftsbrædderne, og der er ingen tegn på defekt skumunderstrygning på loftet. Årsagen kan henføres til tidligere indtrængende fygesne, som er smeltet. Skaderne er af ældre dato.

Samlet er der således kun registreret højst 5-8 lbm defekt skumunderstrygning, som på nuværende tidspunkt må karakteriseres som værende utæt. En reparation af så lille mængde kræver ikke udskiftning af tagbelægning. Skummet kan afskæres og erstattes med et andet materiale til tætning. Udgifter vurderes hertil maksimalt at udgøre 2.500-3.000 inkl. moms, og ligger således klart under vores kundes selvrisiko.

Nærværende brev for Ankenævnet har således ikke givet anledning til ændret stillingtagen.

I vores afgørelse har vi lagt vægt på følgende forhold:

- At skumunderstrygning er sædvanligt for byggetiden, og der således ikke er tale om en fejl ved anvendelse af polyuretanskum.

- At skaden ikke nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og byggestil, når tilstandsrapportens bemærkninger tages i betragtning.

- At reparation af skaden ikke kræver udskiftning af tagbelægningen, men blot en udskiftning af det defekte skum med et andet materiale til tætning. Samlet udgift vurderes maksimalt vil udgøre 3000 inkl. moms.

- At vores kunde ikke vurderes at have lidt et tab udover det forventelige i henhold til tilstandsrapportens ordlyd.

- At skumunderstrygning nu er 31 år gammel, og de skete skader må betegnes som forventelige henset til understrygningens alder

- Skumunderstrygningen samt risikoen herved er beskrevet i tilstandsrapporten endvidere med note om, at konstruktionen kræver skærpet opsyn, og forholdet således ikke kan komme bag på vores kunde.

- Tagbelægningen er en del algebegroet, hvilket øger risikoen for indsivning af vand mellem tagstenene og medvirker dermed til hurtigere nedbrydning af skumunderstrygningen.

- Alge og mosbegroning på taget er nævnt i tilstandsrapporten med karakteren K1, og vores kunder har således været bekendt hermed.

- At forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, ikke er dækket af ejerskifteforsikring.

- At karaktergivningen i tilstandsrapporten ikke er forkert, idet den bygningssagkyndige åbenbart ikke på sit besigtigelsestidspunkt har fundet utætheder, idet dette ellers ville have indgået i den i forvejen udfyldende kommentar."

Selskabets skrivelse har givet klagerens advokat anledning til i skrivelse af 24/11 2008 at bemærke:

"Det fremgår af brevet, at Privatsikrings egen bygningskonsulent fastslår, at taget er utæt som følge af den defekte understrygning.

Der er i tilstandsrapporten intet nævnt om, at taget er utæt.

Det er min opfattelse, at utætte tage altid bør angives med karakteren K3, som beskriver skader, som vil medføre at bygningsdelen funktion svigter indenfor en overskuelig tid.

Endvidere beskriver K3 skader er svigt, som risikerer at medføre skade på andre bygningsdele. Utætte tage medfører skader på spær, isolering, lofter m.v.

Forholdet burde derfor uden tvivl have været anført med karakteren K3.

MC Tag, der er tagdækningsspecialist, anfører i sagens bilag …, at den korrekte udbedringsmetode heraf, er en udskiftning af taget.

Det er ifølge MC Tag ikke muligt at fjerne det defekte skum mellem tagstenene på grund af spær, kværk og gavle.

Privatsikrings foreslåede løsning med udskiftning af det defekte skum er således ikke en håndværksmæssig korrekt udbedringsmetode.

Det gøres endvidere gældende, at der er tale om et betontag med en forventet levetid på ca. 60 år.

Køber kan ikke på baggrund af de anførte bemærkninger i tilstandsrapporten med de angivne karakter K1 forvente, at levetiden alene ville være det halve.
Tilstandsrapporten er således ikke fyldestgørende, idet en køber ikke kan tage bygningens reelle tilstand i betragtning ved indgåelse af købet."

Foranlediget af advokatens skrivelse er selskabet i skrivelse af 10/12 2008 fremkommet med følgende kommentarer:

"Vores kundes advokat bemærker atter, at karakteren burde være K3. Dette er ikke korrekt, såfremt den bygningssagkyndige ikke har konstateret utætheder.

Det er sandsynligt, at skaden ikke har været der på tidspunktet for gennemgangen. Hvis besigtigelsen er foretaget i tørvejr, er det tillige muligt at den bygningssagkyndige ikke kunne se skaden. Lægterne er ikke meget misfarvet, hvorfor opfugtningen og utætheden næppe har stået på i lang tid.

Vi må fastholde således, det vi tidligere har skrevet om karaktergivning og beskrivelse i tilstandsrapporten.

Vores kundes advokat angiver tagets levetid til 60 år. Det er korrekt, men derfor kan levetiden af skumunderstrygningen godt være mindre. Et ældre undertag har heller ikke samme levetid som selve tagbelægningen. Tagbelægningens levetid kan ikke anvendes som et udtryk for skumunderstrygningens levetid.

Vores kundes advokat mener ikke, vi kan reparere understrygningen, hvor den er utæt.

På opførelsestidspunktet har det været sædvanligt at anvende skumunderstrygning. Derfor kan vi også i dag tillade os at reparere skumunderstrygning, hvor den er utæt, måske med et mere egnet materiale.

Det er ikke i strid med lovgivning at anvende skumunderstrygning. Hvis det var hele tagets understrygning, der skulle udskiftes, ville en reparation være uhensigtsmæssig. Der er dog kun konstateret utæthed på et meget lille område. Derfor skal vi ikke udskifte hele tagets understrygning og specielt ikke med de i tilstandsrapporten angivende bemærkninger.

Det indtrængende vand er af meget begrænset omfang. FT har nu beboet ejendommen i mere end 2 år, og der er ikke konstateret fugtskjolder på lofter, hvor skumunderstrygning er utæt, bortset fra utætheder ved aftrækshætter.

Endelig stille vi os tvivlsomme overfor om der overhovedet er tale om en skade, som var til stede før overtagelse af ejendommen.

Vi skal således fastholde vores stillingtagen i sagen."

Klagerens advokat har herefter i skrivelse af 14/1 2009 til nævnet anført:

" Det er faktuelt ukorrekt som anført af Privatsikring, at forsikringstageren har beboet ejendommen i mere end 2 år.

Som anført i sagsfremstillingen overtog forsikringstageren ejendommen d. 1. september 2007. Forholdet blev anmeldt til Privatsikring d. 2. januar 2008.

Det må således have formodningen for sig, at forholdet var tilstede på overtagelsesdagen.
Det er endvidere ikke korrekt, at der ikke kan konstateres misfarvning på lægter og spær. MC Tag kunne ved deres besigtigelse godt konstatere misfarvning på spær og lægter.

Det var alene Privatsikrings egne besigtigelseskonsulenter, som har anført, at der alene var mindre misfarvning omkring utæthederne ved aftrækshætterne.

Privatsikring anfører endvidere, at de alene kan være forpligtet til at udbedre skumunderstrygningen, hvor den er utæt, måske med et mere egnet materiale.

MC Tag har som sagkyndig på området imidlertid udtalt, at den korrekte løsning til udbedring vil være en udskiftning af taget.

Det er klagers opfattelse, at havde der været en mindre vidtgående reparationsmulighed, havde dette været anført af MC Tag.

De tidligere anbringender gøres således fuldt ud fortsat gældende."

Nævnet er blevet forelagt de i sagen vedlagte fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4. Dækningen er betinget af :**

- at skaden er til stede ved købers overtagelse eller faktiske råden over ejendommen.

…

Hvad dækker forsikringen?

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

Ved skade 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.

Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Hvad dækker forsikringen ikke?

- forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Nævnet bemærker, at den bygningssagkyndige i overensstemmelse med oplysningerne i BYG-ERFA-bladet 2000 10 18 i henhold til oplysningerne i tilstandsrapporten ved sin

bygningsgennemgang har været opmærksom på de mulige problemer med PUR-skum, og at han i den forbindelse har bemærket, at der er påkrævet en skærpet opmærksomhed vedrørende opfugtning i konstruktionen.

Herefter, og idet nævnet ikke finder det godtgjort, at der på tidspunktet for ejendommens overtagelse var fundet utætheder i konstruktionen, kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket, da forholdet ikke kan anses som klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen