857/10

Den 28. juni 2010 blev i sag nr. 77.004:

xxxx xxxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxx xx
xxxx xxxxx

mod

Nykredit Forsikring A/S
Anker Heegaards Gade 8
1780 København V

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Nykredit Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde dækning til en omtækning af taget samt til udbedring af dampspærren.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er sandsynliggjort at være dækningsberettigende skader på huset.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er et fritidshus med stråtag, der blev opført i 1995, samt at klageren erhvervede ejendommen pr. 1/3 2003 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 25/1 2003. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
…				
A	8.0 Tagkonstruktion			
	8.1 Tagbelægning/rygning	K1		Stråudfald ved rygningen på nordfløjens teknikrumsbygning. Der er begyndende mosdannelser på nordside af taget."

Af kvalitetsmærke af 28/1 2003 fremgår bl.a.:

"**Konklusion vedr. bygningerne - beboelsesdelen**

…

☒- **GOD**
Huset er i god stand.

Der må forventes nogle reparationer, men i øvrigt kræves kun normal vedligeholdelse.
…
Skønnede restlevetider for primære bygningsdel
A Tagbelægning - Stråtag 11-20 år."

Klageren anmeldte den 20/3 2009 til selskabet, at der var trækgener ved ydervægge. Dette var lokaliseret ved samlinger i lofter og vægge samt ved lampesteder og stikkontakter. Klageren anførte, at der ikke i poolrummet var fuget tæt ved samlinger mellem loftsplader og vægge ved dampspærre samt ved kabelføringer i stikkontakter og ved lampesteder. Endvidere anmeldte klageren, at der måske mangler vindpap i bagmuren. Klageren fandt ved anmeldelsen, at den fugtige luft i poolrummet kunne trænge op igennem sprækker og samlinger i dampspærren hvilket medvirkede til, at stråtaget blev hurtigere nedbrudt. Forholdene blev besigtiget af selskabet den 6/4 2009 hvorved det blev aftalt, at der skulle indhentes en udtalelse fra en tækkemand.

På foranledning af klageren anførte en tækkemand i skrivelse af 22/6 2009:

"Efter at have besigtiget fritidshusets stråtag, skal jeg her efter mit bedste skøn, beskrive hvorfor taget ser ud som det gør.

1: Taget har en hældning på 45 grader - det er godt nok, men så er der lavet tagløft over indgang mod vest og sydøst, som jo har en meget mindre hældning, det vil altid være 'ømt' her, vandet kan knapt løbe af, det løber med hård sydlig vind dybere ned i rørene og udtørre ikke optimalt, - hvorfor stråene begynder at rådne meget hurtige her.
Helt galt er det i skrotrenden i sydøstkrogene.

2: Rørene der er brugt, er ikke de allerbedste i kvalitet.

3: Hvorvidt dampspærre er brudt, kan jeg ikke sige med sikkerhed - men det kan også være en af årsagerne, til tagets dårlige tilstand eller medhjælpende årsag til en så hurtig nedbrygning.

4: Endvidere er det ligesom om at tækkemanden ikke har tækket højt nok op til rygningen, - Det ser ud som om, at der mangler 'et bånd' en række rør - før de lavede rygningen.
Taget er ikke tækket mere end godt.
Det er der - mere er der ikke at sige.

Den taghældning der er på de tagløft, vil aldrig holde i mere end tyve år, selv med de bedste materialer."

På foranledning af selskabet anførte en anden tækkemand i skrivelse af 3/7 2009:

"Det generelle indtryk af taget er ; at taget er meget ujævnt, nok ikke det bedste stykke tækkearbejde jeg har set . Normalt sorterer man tækkerørene, så man får dem brugt på de rigtige steder på taget,- det **er** ikke sket her!!

Jeg vil mene, at det her tag generelt ligger under, hvad man for venter af et stråtag på 13 år.

Vedr. tagkonstruktionen ; så bør arkitekten også tage sin del af skylden. Sydøst vinkel er ikke egnet til stråtag, med tag hældningen er ca 30 grader og i skotrenden endnu fladere ca 20 - 25 graders tag hældning. Til orientering kan jeg oplyse, at vort Laug i tækkevejledningen anbefaler, at et stråtag minimum skal have en tagehældning på 45 grader.

Tilstand af taget.
Vest side er ok.
Sydøst vinkel er meget fladt,- måske utæt ?
Nordøst vinkel; skotrende er lidt slidt
Lyngmønning er opslidt."

Selskabet anførte i skrivelse af 13/7 2009 til klageren:

"**Forhold 1 - Trækgener ved ydervægge**
I har til Ejerskifteforsikringen anmeldt, at der er trækgener ved ydervægge ved samlinger i lofter og vægge, samt ved lampesteder og stikkontakter.

Det er din opfattelse, at der ikke er fuget tæt ved samlinger mellem loftsplader og vægge ved dampspærre samt ved kabelføringer i stikkontakter og ved lampesteder.

Endvidere er det din mening, at der måske mangler vindpap i bagmuren, som er en let træstolpevæg.

Vi kunne ved besigtigelsen konstatere, at ydervæggen er opbygget som muret facadevæg med en ventileret trævæg indvendigt.

Vi har ved vores besigtigelse ikke kunnet konstatere manglende vindpap/ manglende fugning af dampspærre.

I har overtaget ejendommen den 1. marts 2003, og forholdet vedrørende trækgener anmeldes den 20. marts 2009, dvs. over 6 år efter jeres overtagelse.
…
Det er på det foreliggende grundlag ikke vores vurdering, at der er tale om et forhold, som er omfattet af Ejerskifteforsikringen.

Afgørelsen er truffet på baggrund af, at vi ikke ved vores besigtigelse har kunnet konstatere nævneværdige trækgener, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang i henhold til ovenstående skadesbegreb.

Vi skal hertil nævne, at der er tale om et sommerhus som er beliggende ved vestkysten, hvor det naturligt blæser meget. Det kan således med denne udsatte placering ikke undgås, at det eventuelt i perioder vinder/trækker en del.

Endvidere skal vi nævne, at I har haft sommerhuset siden 2003, og har således kunne fungere med eventuelle trækgener i over 6 år. Dette indikerer ligeledes over for os, at der ikke er tale om forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang i henhold til ovenstående skadesbegreb.

Som følge af ovenstående kan vi ikke tilbyde dækning herfor.

Forhold 2 - Stråtag nedslidt
Du har anmeldt til vores bygningskonsulent, at stråtaget er nedbrudt, og at det er din opfattelse, at den fugtige luft ved pool trænger op gennem sprækker og samlinger i dampspærre, og at dette medvirker til at stråtaget bliver hurtigere nedbrudt.

Af skrivelsen fra tækkemand B.H. fremgår det, at der er tale om et stråtag med en hældning på 45 grader, hvilket er fint.

Ved udførelsen af tagløft over indgang mod vest og sydøst er der dog en mindre hældning, hvor vandet ikke løber så let af, og med en sydligere hård vind, vil vandet løbe dybere ned i rørene, og ikke udtørre optimalt. Ligeledes med skotrenden i sydøstkrogene.

Endvidere anføres det, at tækkemanden, som har udført arbejde kunne have tækket højere op mod rygningen, og at der ikke er tale om den allerbedste kvalitet i rør.

Slutteligt anføres det, at taget de steder hvor taghældningen er mindre på grund af løft aldrig vil holde mere end 20 år.

Taget er opført i 1995, og er på nuværende tidspunkt således 14 år gammelt. Det er derfor ikke usædvanligt, at man på et stråtag af den alder kan se nedslidninger af et vist omfang, og i særdeleshed omkring specifikke steder, hvor det ikke er muligt at udføre større hældning.

Vi skal endvidere bemærke, at der ikke er tale om den allerbedste kvalitet hverken i anvendelse af rør eller i tækkearbejde.

Der er dog ikke tale om en fejlkonstruktion ved stråtaget, og vi kan ikke tilslutte os, at der trænger fugtig luft op fra poolen, som bevirker yderligere nedslidning. Der er heller ikke konstateret nogle utætheder i stråtaget.

Det er alene vores vurdering, at der er tale om almindelig slid og ælde samt at stråtaget på nuværende tidspunkt skal vedligeholdes.

Endvidere vil den udsatte beliggenhed naturligvis også medvirke til en hurtigere nedslidning, hvilket er forventeligt og sædvanligt.

Således har vi ikke ved vores besigtigelse fundet forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang, når man sammenligner dit hus og stråtag med tilsvarende hus af samme alder (og beliggenhed).

Endvidere er det fastlagt i forsikringsbetingelserne for Ejerskifteforsikringen, at denne ikke dækker forhold, som skyldes sædvanligt slid/manglende vedligeholdelse, samt udløb af levetid, jf. betingelserne pkt. 17, nr. 6 og 7."

Klageren har ved skrivelse af 9/10 2009 over for nævnet nedlagt påstand om:

"Nyt stråtag hvor det er påkrævet minus almindelig nedslidning. De manglende ca. 300 neg ved tagets top skal monteres. Omforandring af tagkonstruktion således at stråtaget fremover får en holdbarhed som overholder levetids tabellen for stråtag - 35 år og derover. At dampspærre bliver tætnet og eventuel manglende eller beskadiget mur pap bliver udbedret. Tag løftet udgør ca. 60 % af hele tagfladen."

Selskabet har ved skrivelse af 27/11 2009 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

> "Indledningsvis skal vi bemærke, at det er forsikringstageren, der skal sandsynliggøre, at der foreligger en dækningsberettigende forsikringsbegivenhed, herunder at ejerskifteforsikringens skadebegreb er opfyldt, og at forholdet var til stede ved overtagelsen af ejendommen.
>
> Hertil skal vi fremhæve, at forsikringstageren har overtaget ejendommen den 1. marts 2003, og at han har foretaget anmeldelse den 20. marts 2009, altså ca. 6 år efter overtagelsen.
>
> Trækgener og murpap
> Efter vores gennemgang af sagen skal vi fastholde, at forsikringstageren ikke har sandsynliggjort en dækningsberettigende forsikringsbegivenhed.
>
> Vores chefkonsulent har ved sin besigtigelse ikke konstateret forhold, der stemmer overens med forsikringstagerens påstand om dækningsberettigende trækgener ved ydervæg eller forsikringstagerens antagelse om brudt dampspærre/manglende murpap.
>
> Vores chefkonsulent har oplyst, at der under besigtigelsen blev nedtaget en elkontakt i væggen i køkken-alrummet, hvor det kunne konstateres, at dampspærren her alene var brudt pga. rørgennemføringen, hvilket kan udbedres ved blot at fuge omkring. Dette fortæller imidlertid intet om forholdene i poolrummet, herunder poolrummets loft, der er genstand for forsikringstagerens klage.
>
> Hertil skal vi bemærke, at der er gået over 6 år siden overtagelsen, og at forsikringstageren ikke på noget tidligere tidspunkt har fundet anledning til at foretage anmeldelse til os. Dette indikerer, at forholdet ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.
>
> De to tækkemænds antagelser om mulig utæthed og brudt dampspærre er ikke tilstrækkeligt til at sandsynliggøre tilstedeværelsen af disse forhold.
>
> Vi skal i øvrigt henvise til indholdet af vores tidligere breve.
>
> Såfremt forsikringstageren ved blotlæggelse af konstruktionen kan påvise, at hans antagelser omkring brudt dampspærre/manglende murpap er korrekte, er vi selvfølgelig indstillet på at genoptage sagsbehandlingen af dette forhold.
>
> På det foreliggende grundlag skal vi imidlertid fastholde, at forsikringstageren ikke har sandsynliggjort en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand, hvorfor vi ikke kan tilbyde forsikringsdækning af dette forhold.
>
> Stråtag
> Efter vores gennemgang af sagen skal vi fastholde, at forsikringstageren ikke har sandsynliggjort en dækningsberettigende forsikringsbegivenhed.
>
> *Valg af tækkemand*

Vi skal bemærke, at hver part har indhentet en udtalelse fra en tækkemand for at få det bedste grundlag for at afgøre sagen korrekt. Vores valg af tækkemand er sket ud fra en bedømmelse af den pågældende tækkemands fagkundskab på området.

Husets tagkonstruktion
Ifølge vores chefkonsulent er huset opført efter gængs byggeskik på opførelsestidspunktet, og det bemærkes, at der i området ligger flere huse tilsvarende det i sagen omhandlende. Der er således ikke noget atypisk ved tagkonstruktionen, herunder bl.a. de udførte tagløft, som i øvrigt ikke udgør hverken en fejlkonstruktion eller en ulovlighed. Tagløft udføres for at opnå frihøjde ved dør- og vinduespartier.

Der er ikke konstateret utætheder som følge af de udførte tagløft.

De uhensigtsmæssigheder, som husets oprindelige og arkitektoniske udformning giver, har ingen betydning for vurderingen af ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Husets beliggenhed og stråtagets tilstand
Ifølge vedlagte oversigtskort ligger det pågældende hus omkring 200 m. fra …havet.

Af levetidstabellens eksempler på udsat miljø for huse med stråtag fremgår:

- Geografisk placering
- Vindpåvirkning og havgus
- Uhensigtsmæssig konstruktion, eksempelvis for lille taghældning
- Manglende mulighed for udtørring

Pågældende hus opfylder samtlige af levetidstabellens eksempler på udsat miljø, idet den uhensigtsmæssige konstruktion og manglende mulighed for udtørring vedrører de udførte tagløft/skotrenden.

Ifølge levetidstabellen har stråtag i udsat miljø en levetid på 35 år. Hertil skal vi bemærke, at levetidstabellen alene er vejledende, og at en egentlig vurdering beror på en konkret besigtigelse, hvilket er sket i denne sag.

På overtagelsestidspunktet var stråtaget ca. 8 år gammelt, og ifølge KvalitetsMærket var den dengang skønnede restlevetid på 11-20 år. Denne skønnede restlevetid har den bygningssagkyndige oplyst på baggrund af sin besigtigelse af stråtaget.

Forsikringstageren har forinden accept af forsikringsaftalen haft kendskab til den i KvalitetsMærket anførte skønnede restlevetid på stråtaget, og er alene blevet stillet i udsigt, at stråtaget har en skønnet levetid på mellem 19-28 år.

På anmeldelsestidspunktet 6 år senere var den skønnede restlevetid således 5-14 år, hvilket stemmer overens med de to tækkemænds udtalelser omkring det pågældende stråtags levetid.

Vedrørende udtalelserne fra de to tækkemænd skal vi bemærke, at de har beskrevet stråtaget uden at forholde sig til ejerskifteforsikringens skadebegreb, jf. pkt. 14 i forsikringsbetingelser for ejerskifteforsikring. Udtalelserne siger således ikke noget om, hvorvidt stråtaget nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand eller om der foreligger nærliggende risiko for skade.

Det er normalt og forventeligt, at et stråtag, der nærmer sig udløb af levetiden, kræver en højere grad af vedligeholdelse. Der foreligger ingen oplysninger om, hvorvidt tidligere ejer eller forsikringstageren selv har foretaget nogen form for vedligeholdelse af stråtaget - hverken på tagløft eller den øvrige tagflade.

Hertil skal vi henvise til forsikringsbetingelsernes pkt. 17.6, hvoraf det fremgår, at ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold, som alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af der pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen, hvilket ikke er tilfældet i nærværende sag.

Det er i øvrigt ikke en skade i sig selv, at der er brugt rør af ringe kvalitet, og at den udførende tækkemand har udført et arbejde af mindre god kvalitet.

Øverste lag stråtag og tilstandsrapporten
Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten gjort bemærkning om stråudfald ved rygningen på nordfløjens teknikrumsbygning, og at der er begyndende mosdannelser på nordside af taget. Forholdet har fået karakteren K1, der beskriver mindre alvorlig skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

Hertil skal vi bemærke, at den bygningssagkyndiges bemærkninger er givet på baggrund af besigtigelsen foretaget i forbindelse med huseftersynet, og der er ikke noget, der indikerer, at den bygningssagkyndiges bemærkninger skulle være klart forkert beskrevet.

Forholdet har imidlertid kunnet udvikle sig i forværrende grad i perioden efter overtagelsen og frem til anmeldelsen 6 år senere, idet vi bemærker, at der ikke er foretaget nogen form for vedligeholdelse af stråtaget.

Forsikringstageren har i øvrigt ikke sandsynliggjort, at der vedrørende den øvrige del af det øverste lag stråtag var tale om en på overtagelsestidspunktet dækningsberettigende skade, jf. pkt. 14 i forsikringsbetingelser for ejerskifteforsikring.

Vi skal i øvrigt henvise til indholdet af vores tidligere breve.

På baggrund af ovennævnte skal vi afvise, at forsikringstageren har sandsynliggjort, at det anmeldte forhold vedrørende stråtaget berettiger til forsikringsdækning.

Afslutningsvis skal vi oplyse, at de af forsikringstageren fremsendte uddrag fra (angiveligt) gæstebogen ikke giver anledning til ændring af vores afgørelse, idet vi bemærker, at vores chefkonsulent ikke har konstateret nogen form for følger efter utætheder/vandindtrængning fra loft i poolrum. Det er desuden nærliggende at tro, at forholdet er blevet udbedret, eftersom der er tale om en mangelsliste, og at garantiperioden ikke var udløbet."

Nævnet har modtaget billeder af de anmeldte forhold til brug for sin behandling af sagen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**14. Hvad dækker forsikringen (lovens krav)**

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 bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

…

16. Hvad er dækningen betinget af

Dækningen i henhold til pkt. 14 og 15, er betinget af,

- at forholdet er til stede ved købers overtagelse af ejendommen
- at forholdet er konstateret og anmeldt senest 3 måneder efter den 10-årige aftaleperiodes udløb

17. Hvad dækker forsikringen ikke

Forsikringen dækker ikke

…

6. forhold som alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af der pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen.

7. forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid

…

18. Hvorledes beregnes erstatningen

…

Hvis det skaderamte på grund af slid og ælde er forringet med mere end 30% i forhold til nyværdier fastsættes erstatningen under hensynstagen til denne værdiforringelse. Vejledning 318, del 2 (Levetidstabeller) fra Dansk Forening for Skadesforsikring kan anvendes til skadeopgørelsen."

Nævnet udtaler:

Ad. trækgener og murpap:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at det ikke af klageren er sandsynliggjort, at det anmeldte forhold nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder og stand.

Ad. stråtaget:

Efter sin gennemgang af sagen, herunder tagets alder, forventede levetid samt husets geografiske placering, finder nævnet, at klageren ikke har sandsynliggjort dækningsberettigende forhold ved ejendommens stråtag.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen
formand