873/11

Den 22. august 2011 blev i sag nr. 79.120:

xxxxx xxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxx
xxxx xxxxxxxxx xxxx x
xxxx xxxxxxxxxxx

mod

Concordia Forsikring as
Tietgens Alle 112 - 114
5230 Odense M

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom ejerskifteforsikring i Concordia Forsikring A/S. De klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde dækning for anmeldte skader på ejendommens tag og i ejendommens kælder.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for vandskader i ejendommen, der opstod kort efter klagernes overtagelse af ejendommen på grund af utætheder i taget. Endvidere har selskabet afvist at yde forsikringsdækning for et anmeldt begyndende skimmelsvampeangreb i kælderen samt for en stor revne i kældergulvet. Endvidere har klageren anmeldt nogle yderligere skader, som selskabet har afvist. Der ses imidlertid ikke at være klaget over disse afgørelser.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1971, og at klagerne erhvervede ejendommen pr. en ikke nærmere oplyst dato på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 23/12 2009. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**

…

2. Kældre/krybekældre/terrændæk

2.2 Vægge	K1	God kælder - aftegn af lidt grundfugt på panelbeklædte vægge f.eks. nordvendte rumhjørner + ved sydøstvendte hjørne over indvendig kældertrappe.
2.5 Etageadskillelse	K0	Åbninger i samlinger mellem elementerne i etageadskillelsen.

…

8. Tagkonstruktion

8.1 Tagbelægning/rygning	UN	Usikre samlinger m.v. stedvis på taget. Note: Taget bør gåes efter af blikkenslager. Set fra tagrum er der pænt tørt på spær og tagbelægning.
8.5 Udvendigt træværk ved tag	K2	Råd i nogle sternbrædder på østfacaden. En del udtørring ved vindskeden på østgavl.
	K3	Syd- og østvendt gavlbeklædning er nedslidt og fra tagrum ses åbninger i samlinger.
	K1	Underbeklædning sidder løst ved siden af tagnedløb mod nordøst. Nogle steder ved overdækket terrasse er knasthuller og lignende dækket med tape.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…	Ja	Nej	Ved ikke
8. Tage			
8.1 Har taget været utæt?	☒	☐	☐"

Klagernes advokat har i brev af 25/8 2010 til selskabet bl.a. anført:

"**Pkt. 1:** … fra … Byg har konstateret, at taget bærer præg af, at det er i meget dårlig stand, samt at der flere steder i sælgernes ejertid er foretaget udbedring af skader. I Deres skrivelse til mine klienter af 22. april 2010 anfører De vedrørende taget, at De mener, at forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor ejerskifteforsikringen ikke dækker forholdet. I tilstandsrapporten anføres det, at der er usikre samlinger m.v. stedvis på taget. Der er dog tale om, at nogle af skiferpladerne helt er smuldret væk, ligesom der er lavet udvendige tætninger. Taget er således i så dårlig stand, at det skal udskiftes. Dette fremgår på ingen måde af tilstandsrapporten, hvorfor forholdet heri klart er forkert beskrevet.

Det burde have været anført i tilstandsrapporten, at taget nødvendigvis måtte udskiftet, hvilket kunne konstateres allerede ved denne gennemgang.

Vedrørende **pkt. 2** er der f.s.v. angår lofterne i værelserne tale om en følgeskade, som følge af, at taget er utæt. Dette skal naturligvis også dækkes via ejerskifteforsikringen.

Da der, som nævnt, er trængt ganske store mængder vand ind ved seneste regnvejr, skal jeg venligst anmode om, at Concordia Forsikrings sagkyndige straks besigtiger ejendommen igen, således at forholdene kan udbedres straks. Såfremt skaderne ikke udbedres snarest, er der fare for betydelige følgeskader i form af yderligere vandskader.

…

Pkt. 4: De har afvist at dække skaden vedrørende revnen i gulvet i kælderrummet. Det gøres herved gældende, at der er tale om en mangel, som nedsætter ejendommens værdi samt rummets brugbarhed, idet der ikke kan lægges klinker på gulvet forinden manglen er udbedret. Såfremt man blot ligger et tæppe på, vil dette blive mere slidt midt på, idet der er en forhøjning af gulvet midt på. … har under gennemgangen anført, at det øverste lag af gulvet skal skrælles af, således at der kan lægges et nyt lag på.

Pkt. 5: Dette forhold anmeldes herved, og jeg skal venligst anmode om, at Deres konsulent besigtiger forholdet med henblik på udbedring heraf. Der er tale om skimmelvækst, hvorfor forholdet bør udbedres, inden skaden bliver mere omfattende."

I sin klage til nævnet har klagerne bl.a. anført:

"Ca. 4 mdr. efter overtagelsen af vores hus fik vi vandskade på et af vores lofter på et værelse som følge af kraftigt regnvejr.
Derefter konstaterede vi at taget var utæt og i meget dårlig stand.
Vi mener ikke at forholdet omkring taget er beskrevet korrekt i tilstandsrapporten, da vi er blevet bekendt med at hele taget er i så dårlig stand at det bør udskiftes omgående. Derudover er der indenfor den sidste måned konstateret begyndende skimmelvækst i kælderen.
Da vi har konstateret kraftig revnedannelse i kældergulv, skal det nuværende øverste lag bankes op, og lægges nyt på.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
Vi ønsker at opnå fuld dækning på vores skader, så de kan udbedres omgående."

Ved brev af 12/10 2010 til nævnet har selskabet hertil bl.a. bemærket:

"Forhold 1:
Vandskade på loft i værelse og stuer som følge af vandindtrængen gennem taget.
Tagbelægningen har fået karakteren UN i tilstandsrapporten. UN karakteren beskriver forhold, hvis konsekvens ikke kan fastlægges tilstrækkeligt ved den visuelle gennemgang. Det kan være en alvorlig skade, derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares. Karakteren er korrekt og har givet forsikringstager mulighed for at undersøge forholdet nærmere forud for købet af ejendommen. Endvidere fremgår det af tilstandsrapportens sælgeroplysninger, at taget har været utæt. Tagbelægningen er 40 år og vi mener forsikringstager har været tilstrækkelig advaret om forholdet.
Forholdet er ikke dækket af ejerskifteforsikringen, da det er nævnt i tilstandsrapporten jf. forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikring punkt 4.

Skaderne på lofterne er en følge af forholdet beskrevet ovenfor. Da forhold 1 ikke er dækket af forsikringen, er følgeskaden tillige ikke dækket.

Vi fastholder vor afgørelse vedr. forhold 1.

Forhold 2:
Revne i gulv i kælderrum.
Forholdet er ikke besigtiget og beskrevet i tilstandsrapporten da undergulvet har været dækket af væg til væg tæpper. Huset er således købt med gulvtæppe i kælderen, den konstaterede revne i kældergulvet har ikke nogen betydning for gulvets anvendelse som undergulv for gulvtæppe. Da forholdet ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i

forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Til støtte herfor henvises til ankenævnskendelse AK 73.006.

Vi fastholder vor afgørelse vedr. forhold 2.
…
Forhold 6:
Konstateret skimmelvækst.
Jævnfør tilstandsrapportens punkt 2.2 er der aftegn af grundfugt på panelbeklædte vægge f.eks. nordvendte rumhjørner samt sydøstvendte hjørne over indvendig kældertrappe. Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold, der er anført i tilstandsrapporten jf. forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikring punkt 4. Ligeledes er skimmelsvamp ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Vi fastholder vor afgørelse vedr. forhold 6."

Af besigtigelsesnotat af 16/8 2010 fremgår bl.a.:

"Besigtigelsen havde til formål at undersøge tagets og tagrenders beskaffenhed. Endvidere at give en vurdering af revner i betongulv i kælderrum.

Nedenfor er redegjort for besigtigelsens resultater:

Tagdækning:
På tagets sydside blev der fundet adskillige eternitskifer, som tydeligvis var i meget dårlig stand. Eternitskiferne var primært lokaliseret i tagfladen over udestuens placering.
Se fotobilag 1 + 2 + 3 + 4 +5.

På tagets sydside, umiddelbart over fugtskade **i** loft i værelse hvorfra der er adgang til udestue, er der udført en tydeligt synlig udvendig behandling af eternitskifer med asfalt/tjære eller lignende. Se fotobilag 6+7.
…
Betongulv i kælder:
Revner i gulv vurderes umiddelbart at skyldes for ringe lagtykkelse af slidlaget. Der er dog ikke foretaget destruktive indgreb for at undersøge dette nærmere.
Det kunne konstateres af oversiden af betonen ikke længere står i samme niveau, hvilket vil bevirke at tæppet vil blive slidt uens over revnerne.
Se fotobilag 15 + 16.
I øvrigt kunne det konstateres, at der er skimmellignende vækst på vægge umiddelbart over gulvet - specielt i rummets bagerste del. På væggene er monteret tynde træpaneler under tapetet, hvilket giver god grobund for bl.a. skimmelsvamp.
Det skal bemærkes, at det i dag frarådes at anvende organiske materialer i kælderrum."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.

39. Hvilke forhold er dækket
3.1.
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 nævne-

værdigt 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 vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

3.2.
Forsikringen dækker:
- skade/skaderisici som var til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og som
- konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

4. Undtagelser fra dækning
- forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

…
- følgeskader, der er forårsaget af forhold, som køberen på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten burde have udbedret, hvis følgeskader i så fald ikke var opstået."

Nævnet udtaler:

Tagbelægning og lofter

Tagbelægningen har fået karakteren "UN", og det anføres bl.a., at taget bør gås efter af en blikkenslager. Endvidere fremgår det af sælgeroplysningerne, at taget har været utæt. På denne baggrund finder nævnet ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for taget med henvisning til, at skaden er omtalt i tilstandsrapporten og dermed er undtaget forsikringsdækning.

Da vandskaden på lofterne - ifølge det oplyste - er sket efter klagerens overtagelse af ejendommen og er en følge af det utætte tag, finder nævnet endvidere ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist disse skader.

Angreb af skimmelsvamp

Hvad angår det konstaterede skimmelsvampeangreb i kælderen, finder nævnet, at det på det foreliggende sparsomt oplyste grundlag ikke er bevist af klagerne, at der foreligger et forhold, der begrænser bygningens brugbarhed i nævneværdigt omfang eller i øv-

rigt adskiller sig væsentligt fra, hvad der er sædvanligt for tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Revne i kældergulv

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning for udbedring af revnen i betonkældergulvet, der efter det oplyste har været anvendt som undergulv, med henvisning til, at der ikke foreligger en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, da forholdet ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Poul Sørensen