883/12

Den 16. januar 2012 blev i sag nr. 79.992:

xxxxxx xxxx
xxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxxx

mod

GF-Forsikring A/S
Jernbanevej 65
5210 Odense NV

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i GF-Forsikring A/S. Han klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for opfugtning af tagrum og teglsten som følge af manglende dampspærre.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, dels at klageren var fuldt bekendt med tegltagets tilstand inden købsaftalens indgåelse, og dels at forsikringen ikke dækker forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten.

Den forsikrede ejendom er opført i 1963. Klageren erhvervede ejendommen på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 23/2 2007. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
A Beboelse		
…		
8. Tagkonstruktion		
8.1 Tagbelægning/rygning	K3	Tagsten er meget afskallede på nordside. Mørtel ved rygning er revnet og er enkelte steder faldet ud. Taget kan være utæt ved tøbrud. Note: Taget var ved besigtigelsen delvis dækket af sne, så det er muligt, der er flere skader end beskrevet.

		Taget er meget skadet, så en nærmere undersøgelse med henblik på evt. udskiftning bør foretages eller reparationer kan afhjælpe skaderne. Ejer har oplyst, at taget kan være utæt ved tøbrud.
8.5 Udvendigt træværk ved tag	K2	Vindskeder og dækbrædder på gavle er nedbrudte.
8.6 Tagrender/tagnedløb	K2	Der er bagfald på tagrender og de er fyldte med blade. Nedløb på sydside er utæt. Note: Renderne bør oprenses og nedløb repareres.
8.10 Undertage/understrygning	K2	Der er opsat alm. plastfolie som undertag i skunk. Plastfolien er eftermonteret, så det yder ikke fuld beskyttelse af konstruktioner. Note: Folien er ikke godkendt som undertag. Tagsten er af typen K21 med skumgummistrimler, så det burde ikke være nødvendigt med undertag, så det indikerer, at taget måske ikke er helt tæt for fygesne/slagregn/tøbrud. Ejer har oplyst, at tagsten kan være lidt utætte ved tøbrud."

Klageren anmeldte den 10/4 2010 til selskabet, at det i forbindelse med tilsyn af tagets isolering var konstateret, at der manglede dampspærre på skunkvægge og skråvægge i tagetagen. Den manglende dampspærre havde bevirket, at der var opstået fugt på undersiden af tegltaget, hvilket havde medført, at teglstenene var blevet opfugtede og beskadigede.

Ved brev af 24/6 2008 afviste selskabet at yde forsikringsdækning med henvisning til, at ejendommen var opført i 1963, hvor der ikke var krav om dampspærre. Selskabet henviste endvidere til, at klageren på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger havde fået et klart signal om, at taget skulle udskiftes inden for overskuelig tid.

Klageren oplyste herefter, at tagetagen først blev inddraget som en del af boligen i 1972. Der fandtes ikke kommunale dokumenter om ombygningen, men klageren fremlagde en erklæring fra den tidligere ejer af ejendommen. Heraf fremgik at de to værelser på tagetagen ”er ca. bygget i år 1972”.

Selskabet fastholdt ved brev af 30/4 2009 sin afgørelse med henvisning til, at det ikke kunne dokumenteres, at der var foretaget en ombygning godkendt af myndighederne på et senere tidspunkt end ved opførelsen af ejendommen, og at der dengang ikke var krav om dampspærre.

Klageren indhentede herefter rapport af 24/11 2009 udarbejdet af en rådgivende ingeniør. Heraf fremgår bl.a.:

> "På foranledning af [klageren] er ejendommens tagkonstruktion gennemgået og resultatet er sammenholdt med tilstandsrapport HE nr. 1740 Lb. Nr. H-07-01740-0016 samt Allonge 1.
>
> Det traditionelt opmurede hus er på ca. 100 kvadratmeter og bygget i 1963. I 1972 er der indrettet to værelser i tagkonstruktionen. Taget, hvis hældning er ca. 35 grader, er tækket med tegl af typen Lysbro K21, en tegltype som ikke kræver undertag. Der er isoleret med 100 mm glasuld mellem spær og 200 mm på gulvet i skunkrummene. Skunkvægge er i værelser beklædt med 9 mm gipsplader og skråvægge og vandrette lofter er beklædt med 15 mm profilerede lister. - *Der er ikke* som *krævet* opsat *dampspærre under hverken gips eller profilbrædder.*
>
> Tilstandsrapporten nævner intet om en manglende dampspærre, skønt det let kan konstateres blot ved at åbne skunklemmene og se på bagsiden af gipsplader og profilbrædder.
>
> I begge skunkrum er der under og imellem spær fra skråvæggen og ud til udhænget monteret en klar plastfolie.
>
> Taget er som nævnt i tilstandsrapporten skadet, idet der ses mange udvendige afskalninger og stort set kun på den nordlige side. I de indvendige tagrum ses der tydelig opfugtning af træværk samt kraftige skimmelangreb.
>
> Årsagen til nedbrydningen i tagstenene og skimmelangrebene i tagrummet skal findes i den manglende dampspærre. Dampspærren skal hindre fugtig damp i at trænge igennem konstruktionen ud til det kolde tagrum. Ved nedbør så som regn og sne bliver tagfladen afkølet. Når luften i tagrummet afkøles vil vandampen fortættes på undersiden af tagstenene. Plastfolien er netop efterfølgende sat op for at hindre kondensvandet i at trænge ned gennem loftet.
>
> Tagstenene bliver mættet med vanddamp og vil i frostvejr sprænges. Sydsidens tagsten er ikke frostsprængt som nordsidens, og dette skyldes solens udtørring samt til dels også større vindpåvirkning.
>
> Tilstandsrapporten nævner intet om den manglende dampspærre, skimmelangrebene, årsagen til afskalningen af tagstenene eller om årsagen til vandproblemerne. Der er blot anført at '*taget kan være utæt ved tøbrud'.*"

Selskabet fastholdt sin afgørelse ved brev af 8/12 2009. Klageren fremkom med indvendinger mod afgørelsen i brev af 20/1 2010, men henvendelsen førte ikke til et andet resultat. Sagen er herefter indbragt for nævnet.

Af klageskemaet fremgår bl.a.:

"**1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …**
I forbindelse med en gennemgang af husets loftrum for at kontrollere isoleringen, blev det konstateret at der manglede en fugt/vindspærre på skunkvægge skråvægge og loftet imod kip. Den manglende fugt/vindspærre har forårsaget opfugtning af tagrum og tegl hvilket har medført skade på teglsten (se vedlagt rapport af …). GF-forsikring har i forbindelse med sagsforløb bedt om dokumentation for tidspunkt for etablering af overetagen. Det er lykkedes at finde frem til den daværende ejer som foretog etableringen af overetagen og han har underskrevet en erklæring (se vedlagt). GF-forsikring vil ikke godtage denne erklæring og argumentere at pga. manglende dokumentation fra byggemyndighederne, må ombygning regnes for udført i byggeår 1963 (se vedlagte klagebesvarelse fra GF).

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
At de vedkender den fremlagte dokumentation for etablering af overetagen, samt at GF vedkender at den manglende fugt/vindspærre er grund til de omfattende skader på tag. At GF-forsikring i henhold til ejerskifte betaler for korrektion af anmeldte skade, samt betaler for udskiftning af det beskadigede tag, da taget er skadet pga af en skjult fejl/mangel, da tilstandsrapporten intet nævner om en manglende vind/fugtspærre."

Selskabet har i brev af 10/3 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Klagen vedrører selskabets afvisning af, at yde erstatning på et teglstenstag på grund af manglende dampspærre, hvorved tagrum og tegl er blevet opfugtet.

Af Deres brev fremgår det, at forsikringstager ønsker at afløfte husets dårlige tag på den manglende dampspærre i to loftsrum - til trods for at tilstandsrapporten indeholder karakteren K3 for tagdækningen - med tilhørende note hvoraf det også er præciseret, at taget bør underkastes et nærmere eftersyn, som på daværende tidspunkt ikke var muligt for den byggesagkyndige, fordi dele af tagfladen var dækket med sne.

Vi mener derfor, at taget generelt er undtaget dækningen i ejerskifteforsikringen. Dels fordi:
- at forsikringstager (køber) har været fuldt ud bekendt med tegltagets tilstand inden købsaftalen skulle tiltrædes og dels fordi:- at forsikringen i henhold til punkt 4 pind 1 ikke dækker forhold der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten, og jfr. pind 4 ikke dækker følgeskader, der er forårsaget af forhold, som sikrede på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten burde have udbedret, hvis følgeskaden i så fald ikke var opstået. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at den sikrede ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Vi mener ikke at køber kan påberåbe sig manglende viden om tagets tilstand, idet taget udtrykkeligt er beskrevet med karakteren K3, der beskriver kritiske skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid og dette svigt risikerer at medføre skader på andre bygningsdele, som underliggende konstruktioner og bygningsdele som f. eks. rumindretning.

Det må samtidigt præciseres, at køber ikke kan påstå at forholdet er klart forkert beskrevet idet den byggesagkyndige i 'Note' angiver sine tekniske bekymringer omkring taget og udtrykkeligt opfordrer til at taget undersøges nærmere med henblik på evt. udskiftning eller reparation.

Ligesom det af sælgeroplysningerne bliver krydset af med ja på spørgsmålet om taget har været utæt, hvor sælger ligeledes oplyser at der er hængt plastic op mellem spærene, som afvandes i udhænget.

Det må derfor kunne afvises at køber ikke har haft kendskab til tagets tilstand, da husefter-synet og den dertil knyttede tilstandsrapport er et meddelelsesmiddel til køber om husets byggetekniske stade umiddelbart før købsaftalens indgåelse.

Vi er ikke bekendt med hvorvidt køber har fået afslag i prisen og/eller afslag i forhold til ud-budsprisen, på grund af tagets tilstand. Vi har ikke bedt om denne akts indsigt, da selskabet ikke betragter forsikringstagers krav omkring taget som værende dækningsberettiget og som sådant fastholder afvisningen!

Vedr.: Krav til dampspærre:
Indledningsvis henvises til forsikringstagers klageskrift, hvoraf det fremgår at denne påberå-ber sig dækning for manglende fugt og vindspærre på skunk og skråvægge og lofter imod kip.

Vi er af den opfattelse at de 35m2 rumindretning i tagetagen alene er beregnet til opmagasi-neringsrum (pulterrum) fordi:
Det er ikke dokumenteret at disse rum er lovligt indrettet til beboelse, hverken efter lands-byggeloven (huset opført i 1963) eller bygningsreglementet af 1972.

Den af forsikringstager fremlagte erklæring fra tidligere ejer må betragtes som yderst man-gelfuld, idet erklæringen hverken er dateret, eller udfyldt med den underskrevnes generalia (som f.eks. adresse/kontaktmuligheder) - Dokumentationen må betragtes som tvivlsom, 'en-sidig' bevisfremlæggelse som reelt ikke beviser hvornår rumindretningen har fundet sted. Det fremgår f.eks. ikke om rumindretningen har fundet sted før den 1. juli 1972 eller efter denne dato. Bygningsreglementet havde virkning fra 1. juli 1972, hvor der blev stillet krav til damp-/fugtspærre mellem beboelse og tagværk udført i træ.

Uanset om bygningsændringen har fundet sted før eller efter den 1. juli 1972, skulle sådanne rumindretninger myndighedsbehandles, såfremt der var tale om rumindretning til beboelse, alt af hensyn til rummenes dimensioner, som loftshøjde, brand- og flugtforhold (vinduer) samt faste installationer.
Selskabet må på det foreliggende grundlag fastholde sin påstand at rumindretningen ikke er eller har været godkendt til beboelse.

Den daværende ejers erklæring indeholder ikke tilstrækkelig information om hvilken ombyg-ning der reelt er foretaget og hvorvidt der på daværende tidspunkt er blevet myndighedsgod-kendt til beboelse, som byggetilladelse etc.

Selskabet fastholder sin afvisning, da der ikke i tilstrækkelig omfang er ført dokumentation for, at der på udførelsestidspunkt skulle være krav om dampspærre til de bemeldte loftsrum og at rummene ikke er eller har været godkendt til beboelse af byggemyndighederne på ud-førelsestidspunktet."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3 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 bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan også udgøre 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.

3.2
Forsikringen dækker skader/skadesrisici, som var til stede, da køberen overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

4 Undtagelser fra dækningen

Forsikringen dækker ikke
- forhold, der er anført 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 den sikrede 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 sikrede på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten burde have udbedret, hvis følgeskaden i så fald ikke var opstået."

Nævnet udtaler:

Nævnet har gennemgået sagen og finder det på det foreliggende grundlag ikke godtgjort, at der på tidspunktet for tagetagens udførelse var krav om eller praksis for etablering af dampspærre.

Nævnet bemærker, at såfremt det måtte lægges til grund, at beboelsen på 1. sal er indrettet på et tidspunkt, hvor der var krav om dampspærre, ville erstatningen begrænse sig til ekstraudgifterne ved nu at skulle montere dampspærre, idet klageren var orienteret om tagets mulige dårlige tilstand.

7. 79.992

Henset hertil og til oplysningerne i tilstandsrapporten i øvrigt finder nævnet det ikke godtgjort, at der foreligger en dækningsberettigende skade.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand