894/12

Den 11. juni 2012 blev i sag nr. 81.334:

xxx xxxxxxxxxx
xxxxxxxx xx xxxxxxx
xxxx xxxx

mod

Privatsikring
Gl. Kongevej 60
1790 København V

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 Privatsikring. Han klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for to anmeldte skader på den forsikrede ejendoms tagkonstruktion.

Den forsikrede ejendom er opført i 1944. Ejerskifteforsikringen er tegnet pr. 26/11 2003 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 13/11 2003. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
…				
A	**8.0 Tagkonstruktion**			
…				
	8.10 Undertage/understrygning	K2	4	Ved udluftningssten i tag er der skåret hul i undertag.
…				

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

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar
…			
4	A	8.10 Undertage/understrygning	Ved at skære hul i undertag uden montering af specielle udluftningsventiler med opkant, kan der være risiko for vandindtrængen. Sælger oplyser, at der i hans ejertid ikke er sket vandindtrængen."

Klageren anmeldte i 2005, at der var en utæthed i ejendommens undertag. Selskabets taksator besigtigede ejendommen og konstaterede, at der var klippet hul i undertaget ud for udluftningshætterne.

Ved brev af 23/3 2005 afviste selskabet at yde dækning for forholdet med henvisning til, at forholdet var beskrevet i tilstandsrapporten.

Klageren kontaktede igen selskabet ved mail af 16/9 2011. Heraf fremgår bl.a.:

> "D.23 Marts 2005 fik vi afslag på en anmeldt skade: 101…
>
> I forbindelse med et evt. hussalg har vi fået lavet en ny tilstandsrapport af …
> Den byggesagkyndige kunne i den forbindelse oplyse at oplysninger vedr. fejl ved tagkonstruktionen og kategoriseringen af disse var forkerte i den tilstandsrapport som vi købte huset ud fra i 2003.
>
> I tilstandsrapporten fra 2003 stod fejlen ved 'udluftningen/hul i undertag' anført som en K2 fejl. En K2 skade er en fejl som ikke vil medføre skader på andre bygningsdele.
>
> Denne kategorisering er forkert, og den byggesagkyndige har anført skaden som en K3'er, da der er risiko for at det kan skade huset.
>
> Ligeledes har den byggesagkyndige i 2003 overset en meget vigtig fejl i forbindelse med tagkonstruktionen:
> Der er anvendt PUR-skum som tætningsmateriale ved tagfod i stedet for skumbølgeklodser
> PUR-skum kan i nogen tilfælde holde på fugten. Skaden skal ses i sammenhæng med opfugtet undertag. Vand fra smeltet fygesne kan ikke løbe ud så hurtigt som det er ønskeligt. Skummet reducere også ventilation af taget.
>
> Dette er også anført som en K3, denne ting var ikke taget med i tilstandsrapporten i 2003.
>
> Vi vil på grundlag af de nye oplysninger der er fremkommet i sagen bede Jer kigge på det igen.
> Da man jo bør kunne købe trygt ud fra de oplysninger som foreligger i en tilstandsrapport. Vi er blevet fejl informeret, om både alvoren og oversete vigtige ting - i forbindelse med tagkonstruktionen."

Ved brev af 29/9 2011 afviste selskabet at yde dækning for de anmeldte forhold. Sagen er herefter indbragt for nævnet.

Af klageskemaet fremgår bl.a.:

3. 81.334

"Ved beskrivelsen af K2-skaden blev det fremstillet som om at der manglede nogle udluftningshætte, og at disse burde sættes i. Vi tog selv kontakt til en tømrer som fortalte at huller som er skåret er så store at disse hætte ikke kan indsættes, og at hele undertaget skulle fornyes.
Altså var skulle hele tegltaget fra 1998 tages af, hvorefter et nyt undertag skulle laves. Meget dyrere og mere omfattende end forventet, ud fra beskrivelsen K2.

Hvert år forsøger jeg at sørge for at der ikke kommer følgevirkninger af fygesne, ved at jeg har afdækket med plastik og på isoleringen, og indsamler sne i de perioder hvor der kommer meget nedbør. Hvis man ikke gjorde det, ville vandet jo smelte og trække ned i isolationen og videre ned til konstruktionen. Det er hvad vi mener må betegnes som en K3 fejl.

Desuden er det vanskeligt at forstå at den byggesagkyndige i 2003 kunne overse at PUR-skummet ville kunne udgøre en væsentlig risiko for følgeskader på bygningen. Og at den overhovedet ikke er nævnt. Og som køber har man jo kun tilstandsrapporten at forholde sig til - og ud fra denne afgør man hvorvidt man vil tegne en ejerskifteforsikring, som vi gjorde.

Så klagen går på, at man kan ikke afvise at fejlen er forkert kategoriseret, samt at man har overset en alvorlig fejl på et ikke ret gammelt tag."

Selskabet har i brev af 19/10 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har i brev af 29.09. meddelt, at vi ikke finder, at de omtalte forhold udgør dækningsberettigende skader. Vi har pointeret, at det er tilstandsrapporten fra 2003, der er relevant for vurderingen af, om der er dækningsberettigende skader i henhold til nærværende ejerskifteforsikring.

For så vidt angår forholdet vedrørende undertaget har vi gjort gældende, at det var korrekt beskrevet i tilstandsrapporten. At der nu mere end 7 år efter er givet karakteren K3, ændrer ikke herved. Der er fortsat ikke konstateret nogen vandindtrængen, og der var derfor ikke i 2003 tale om et forhold, der indenfor overskuelig tid ville medføre, at bygningsdelens funktion ville svigte indenfor overskuelig tid.

For så vidt angår forholdet vedrørende PUR-skum har vi ligeledes afvist, at der er tale om et erstatningsberettigende forhold. Anvendelse af PUR-skum udgør ikke i sig selv en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og konkret ses der ikke at være tegn på vandindtrængen/fugtophobning. Vi skal i det hele henvise til vores brev af 29.09. samt til AK 74.904.

I forbindelse med nærværende klage har vi gennemgået sagen på ny, men finder fortsat ikke, at forsikringstageren har godtgjort, at ejendommen er behæftet med en skade som defineret i forsikringsbetingelsernes punkt 5."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4 Dækningen er betinget af :**

- at skaden er til stede ved købers overtagelse eller faktiske råden over ejendommen.
- at skaden konstateres og anmeldes senest tre måneder efter forsikringstidens udløb.

5 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.

6 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:

Hul i undertaget:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at forholdet vedrørende undertaget ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Nævnet bemærker i den forbindelse, at forholdet har fået karakteren K2, og at den bygningssagkyndige i en note har anført, at der kan være risiko for vandindtrængning, idet sælgeren dog har oplyst, at der ikke er sket vandindtrængning i hans ejertid. Det er herefter nævnets opfattelse, at klageren på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets karakter, omfang og betydning i betragtning. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for forholdet.

PUR-skum ved tagfod:

På det foreliggende grundlag finder nævnet det ikke godtgjort, at anvendelsen af PUR-skum i sig selv udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand eller har medført nærliggende risiko herfor. Nævnet kan derfor heller ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for dette forhold.

5. 81.334

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen