Ankenævnet for Forsikring

912/13

Den 2. april 2013 blev i sag nr. 83.217:

xxxxxx xxxxxx
xxxx xxxxxx xxx x
xxxx xxxxxxx xx

mod

Concordia Forsikring as
Tietgens Alle 112 - 114
5230 Odense M

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Concordia Forsikring as. Han klager over, at selskabet har afvist at dække en anmeldt skade vedrørende skimmelsvamp.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten og dermed undtaget forsikringsdækning. Desuden er det selskabets opfattelse, at der ikke foreligger en nærliggende risiko for skade, hvorfor forsikringsbetingelsernes skadesdefinition ikke er opfyldt.

Det fremgår af sagen, at ejendommen er opført i 1958, og at klageren overtog ejendommen den 1/7 2011 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 20/4 2011.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
…		
8. Tagkonstruktion		
8.8 Spær og lægter	K1	I tagrummet er enkelte tagplader misfarvede. Note: Der er ikke målt forhøjet fugt i træet, men ventilering af tagrummet skønnes en anelse mindre end foreskrevet, og forholdet bør holdes under årligt eftersyn.
8.12 Isolering	K1	Isolering i tagrummet ligger rodet mange steder.

2. 83.217

8.15 Andet: Loftslem	K1	Loftslem er ikke tætsluttende. Note: Der er risiko for kondens som kan give fugtskader på træværket i loftrummet."

Den 6/2 2012 anmeldte klageren, at han havde konstateret skimmelsvamp og fugt på tagkonstruktionens underside, som bestod af krydsfinerplader. I anmeldelsen oplyste han, at skaden var opstået på grund af byggefejl i tagkonstruktionen.

En taksator fra selskabet besigtigede den 24/2 2011 ejendommen og har i brev af samme dato meddelt klageren:

> "Ved besigtigelsen kan der konstateres misfarvning af x-finerpladerne, der danner underlag for tagpapbelægningen. Ved hjælp af fugtmåler kan der konstateres mindre fugtophobninger. Forholdene kan alene konstateres på tagfladen vendende mod nord.
> Der kan ikke konstateres nogen form for nedbrydning i det synlige træværk.
> …
> Det vurderes at det anmeldte forhold dels skyldes at ventileringen af tagkonstruktionen er en anelse mindre end foreskrevet og at den rodede isolering i tagrummet flere steder hindrer effektiv ventilering og sidst men ikke mindst at der opstår kondens fra loftslemmen, der ikke er tætsluttende og isoleret.
> Det tilrådes at få udbedret manglerne nævnt i tilstandsrapportens pkt. 8 og herefter bør forholdet holdes under årlig eftersyn som nævnt i tilstandsrapportens pkt. 8.8, note.
>
> Jf. forsikringsbetingelserne pkt. 4 omfatter forsikringen ikke forhold der er beskrevet i tilstandsrapporten, med mindre forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdes reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
>
> På grundlag af ovennævnte er det anmeldte forhold ikke omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring.
> Forholdet afvises derfor."

Klageren var utilfreds med selskabets afgørelse og fremsendte erklæring fra sin tømrer. Af erklæringen dateret den 25/4 2012 fremgår bl.a.:

> "Jeg har gennemgået tagkonstruktionen og er blevet forelagt rapporter fra en taksator som var sendt ud fra ejerskifteforsikringen.
>
> I rapporten står der at skaden skyldes at loft-lemmen er utæt og for dårlig isoleret, samt at isoleringen på loftet ligger rodet.
> Jeg er enig i at loft-lemmen kan tætnes og isoleres bedre, men der er stort set ingen skimmelsvamp på tagpladerne over lemmen, så jeg tro ikke på at det er synderen. Isoleringen ligger rodet, men der er ingen huller ned igennem isoleringen, så det er heller ikke synderen.
> Jeg kan konstatere at ventilationen i kipper ikke er tilstrækkelig da tagpappen ikke er skåret ordentlig af og derved dækker for en del af sprækken i kippen.

Jeg kan endvidere konstatere at der overhoved ingen udluftning er ved tagfoden.

Jeg er sikker på at skimmelsvampen skyldes den manglende ventilation ved tagfoden og i kippen."

Selskabet genbesigtigede herefter ejendommen den 15/8 2012 og har i brev af 23/8 2012 meddelt klageren:

"Ved genbesigtigelsen kunne det konstateres, at der som tidligere beskrevet manglede ventilation i taget, og at der var mørke aftegninger på undersiden af nogle af krydsfinerspladerne som danner undertaget for paptaget. Den manglende ventilering var tilfældet i kippen og langs tagfod.

Tagrummet blev besigtiget, og det kunne konstateres at tagpap ved kip ikke var skåret af på den øverste del af taget, således at ventileringen i tagrygningen ikke fungerede optimalt, samt at tømrer forklarede at der ved tagfod var isat et bræt der var med til at spærre for ventileringen.

Der blev ved besigtigelsen målt for fugt i tagrummet hvor der var misfarvninger på krydsfinersunderlag for pap, og der kunne ikke konstateres fugt her. Ligeledes kunne der ikke konstateres nogen former for nedbrydning i pladerne.

...

Afvisning for dækning af skaden

Da der ikke er ses fugtophobning i taget eller nedbrydning i tagplader, er der ikke sket en skade i forsikringsmæssig sammenhæng jr. forsikringsbetingelsernes skadedefinition.
Ligeledes vurderes det ikke, at der er nærliggende risiko for at der vil ske en skade. Taget har ligget som det gør i 2 år, og der er ikke fugt i taget eller tegn på begyndende nedbrydning.

Skaden er derfor ikke omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring ud fra de forhold der er konstateret på adressen, og ud fra de kommentarer der er i tilstandsrapporten for taget.

For at afhjælpe problemet med manglende ventilation, kan du få skåret pappen fri i kippen af huset og tale med din tømrer om mulighederne for at få etableret ventilation i tagfod, enten ved at delvist fjerne bræt der spærrer for ventilationen i tagfoden, eller ved at montere ventilationshætter i taget.
Når ventilationen er etableret er det min vurdering at forholdet er løst, og at den mørke aftegning på sigt vil aftage i tagrummet."

Klageren var fortsat uenig i selskabets afgørelse og har efter indsigelser over for selskabet ved klageskema dateret den 11/9 2012 indbragt sagen for Ankenævnet for Forsikring. Klageren har til nævnet anført:

"På loftet i januar 2012 opdager jeg store pletter af skimmelsvamp på flere af mit lofts krydsfinerplader. Efter fælles besigtigelse af forholdet med skadeskonsulent … afviser Concordia dækning for min skade med argumentet, at krydsfinerpladerne blot er misfarvede og der findes mindre fugtophobninger (Dvs i overensstemmelse med en K1, der findes i min tilstandsrapport). Jeg er imidlertid meget uforstående overfor afvisningen, og jeg anmoder derfor tømrermester … om at besigtige mit loft. Han konstaterer, at det er skimmelsvamp, der findes på mit loft ligesom der ingen ventilation er på loftet. [Tømrer] udarbejder en rapport om forholdet på mit loft, som jeg sender til [skadekonsulent]. [Skadekonsulent] fastholder sin afvisning af

skadeanmeldelsen. Denne afgørelse klager jeg over til Concordia og aftaler en fælles genbesigtigelse med [skadekonsulent] i selskab med ... Ved genbesigtigelsen pointerer …, at der er tale om skimmelsvamp, og denne skade hovedsageligt er skabt af en konstruktionsfejl på taget, som ikke står nævnt i tilstandsrapporten. [Tømrer] påpeger desuden, at tilstandsrapportens karaktergivning af loftets skade ikke er i overensstemmelse med fejlenes reelle betydning og konsekvens. [Skadekonsulent] adspørger i den forbindelse [tømrer] for tilbud på udbedring af skaden og konstruktionsfejlen. Efter genbesigtigelsen modtager jeg endnu en afvisning af min skadeanmeldelse, hvor skaden betegnes som 'misfarvning' ligesom konstruktionsfejlen slet ikke benævnes. Derimod mener [skadekonsulent], at min skade er beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor min ejerskifteforsikring i hans optik ikke dækker skaden. Jeg kan ikke acceptere denne afvisning, og klager igen skriftligt, hvor jeg gør opmærksom på, at tilstandsrapporten ikke fyldestgørende beskriver min skade. Derfor mener jeg også, at min ejerskifteforsikring burde anerkende at dække min skade.
Jeg bliver herefter kontaktet af skadeskonsulent …, som jeg aftaler endnu en besigtigelse med i selskab med [tømrer]. Ved besigtigelsen tilkendegiver [skadekonsulent], at han 'godt kan forstå, hvis jeg mener, tilstandsrapportens karaktergivning burde være anderledes, men at der samtidigt var noget juridisk, han først blev nødt til at se på'. Efter besigtigelsen modtager jeg en afvisning af [skadekonsulent], som mener, at tilstandsrapporten beskriver loftets fejl tilstrækkeligt, hvorfor min ejerskifteforsikring ikke dækker skaden.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)
Jeg vil have Concordia til at anerkende og udbedre skaden på mit loft inden den bliver værre og skimmelsvampen spreder sig til gene for min families ve og vel, ligesom husets værdi også vil falde."

Selskabet har i svarbrev af 25/9 2012 til nævnet anført:

"Vi afviser fortsat sagen, da vi mener at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten, ligesom vi ikke mener at skadesdefinitionen i henhold til forsikringsbetingelserne er opfyldt, da der ikke er nærliggende risiko for at der vil ske en skade, da der ikke er fugt i træet, og der ikke er konstateret en nedbrydning af pladerne."

Nævnet er forelagt de i sagen vedlagte fotos.

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 bygningens 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.
…
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."

Nævnet udtaler:

På baggrund af oplysningerne om huset alder og bemærkningerne i tilstandsrapporten finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet forelå en dækningsberettigende skade.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen