646/02

Den 27. maj 2002 blev i sag nr. 56.619:

xxxxxx xxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xxxx xx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Trenwick International Ltd.
v/Leif Hansen
Rådgivende Ingeniører A/S
Herlev Hovedgade 119
2730 Herlev

afgivet sålydende

u d t a l e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Trenwick International Ltd. v/Leif Hansen, Rådgivende Ingeniører A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt rådskade i ejendommens tag.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdet er omtalt i tilstandsrapporten og dermed undtaget forsikringsdækning.

Selskabet er ikke tilsluttet Ankenævnet for Forsikring, men nævnet har besluttet at afgive udtalelse i medfør af § 2, stk. 1,2. punktum, i nævnets vedtægter.

Af tilstandsrapporten, som er udarbejdet den 28/8 2000, fremgår bl.a.: "**Vigtige oplysninger om huseftersynet ... karakterskala ... K2: Alvorlige skader** Beskriver skader, som medfører at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele. ...

Resumé af huseftersyn - for beboelsesdelen ...

Bygningsdel/installation:	**Vurdering:**	**IB**	**KO**	**K1**	**K2**	**K3**	**UN**	**Note**
...								
8. Tagkonstruktioner/-belægninger/Skorstene				2	2	2		X

...

Registrering af bygningens tilstand:

Bygn.:	Bygningsdel	Karakter	Note	Bemærkninger:
...				
A	8.0 Tagkonstruktion			
	8.1 Tagbelægning/rygning	K2		Enkelte småskader på eternitplader, i form af knækkede hjørner mm., bl.a. ved skotrende s/v
		K3		Tagpaptagets afslutninger ved tagkanter, mure mm. er mangelfuld, med øget risiko for vandindsivning, indenfor overskuelig tid.

...

Sælgers oplysninger ...

	Ja	Nej	Bemærkninger
8. Tage *Er du bekendt med om:*			
8.1 taget har været utæt?	☒	☐	Se side 10
8.2 der er skader omkring skotrender og inddækninger?	☒	☐	Se side 10
8.3 der har været skader omkring skorsten? (fx løbesod)	☐	☒	
8.4 der er utætte tagrender eller nedløb?	☒	☐	Se side 10
Såfremt der er tagrum ☒ eller skunkrum ☒ oplyses om:			
8.5 der er adgang til skunkrum?	☒	☐	
8.6 der er adgang til tagrum?	☒	☐	
Er du bekendt med om:			
8.7 der er foretaget reparationer efter fugt-, råd, -svampe- og insektskader?	☐	☒	

…

Sælgers oplysninger - supplerende bemærkninger:

...

8.1 Løbende repareret.
8.2 Løbende repareret.
8.4 Løbende repareret."

Ejendommen blev overtaget af klageren i december 2000, og i foråret 2001 anmeldte han, at flere af de bærende spær var nedbrudt af råd.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdet var omtalt i tilstandsrapporten.

I klageskrivelsen af 29/8 2001 til nævnet har klageren bl.a. anført: "... Ejerskifteforsikringen gav også afslag på at dække skaden, da de henviser til tilstandsrapportens afsnit om taget, hvor der er nævnt en K2 skade. Det finder vi forkert, da tagets funktion er svigtet for længe siden, ellers kunne der ikke opstå rådskader, og tilstandsrapporten nævner intet om rådne spær."

I selskabets skrivelse af 18/9 2001 til nævnet hedder det bl.a.: "Som nævnt i rapporten afviser vi skaden med henblik på at der i Tilstandsrapporten på side 6, pkt. 8.1 står

nævnt at der er knækkede hjørner m.m. bl.a. ved skotrenden. Forholdet har fået karakteren K2. J.S. [klageren] nævner i sin klage til Ankenævnet at han mener dette er forkert, da tagets funktion er svigtet for længe siden, og Tilstandsrapporten ikke nævner rådne spær. Det faktum at det er sket for længe siden er vel i og for sig sagen uvedkommende, sålænge vi ikke er i tvivl om at skaden er sket før ejerskifte. Vi mener at der er givet køber tilstrækkelig oplysninger omkring risiko for skader i forbindelse med skotrenden. Hvis de knækkede plader omkring skotrenden blev udbedret, ville nedbrydningernes udvikling standses og der ville ikke være risiko for yderligere skader, sammenbrud mv."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.: "**4. Forsikringen dækker ikke** - forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold er 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:
Nævnet finder, at klageren har haft grund til at antage, at den bygningssagkyndige undersøgte, om forholdene vedrørende taget havde resulteret i fugtskader på loftet, idet den bygningssagkyndige i sin rapport anfører, at forholdene om tagbelægningen giver risiko for vandindsivning inden for overskuelig tid, men ikke at indsivning allerede havde fundet sted med skade til følge.

Nævnet finder herefter, at oplysningerne i tilstandsrapporten ikke har givet et retvisende billede af tagkonstruktionens tilstand, og nævnet finder derfor, at den anmeldte rådskade på spær er dækningsberettigende. Nævnet har ikke taget stilling til erstatningens størrelse.

Poul Sørensen
formand