664/03

Den 3. februar 2003 blev i sag nr. 58.681:

xxxxxx xxxx
xxxxxxxxxxxx xx
xxxxxxx
xxxx xxxxxx

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på ejendommens tag.

Klageren har anmeldt, at taget ikke er forskriftsmæssigt udført, og at der er væsentlige mangler på såvel nord- som sydsiden af huset.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for den anmeldte skade under henvisning til, at dette fremgår af tilstandsrapporten.

Af tilstandsrapporten dateret 28/6 2000 fremgår bl.a.:

"**Karakter:**

IB: Ingen bemærkninger

K0: Kosmetiske skader

Beskriver kosmetiske skader, som kan påvirke en købers indtryk af bygningen.

K1: Mindre alvorlige skader

Beskriver mindre alvorlige skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

K2: Alvorlige skader

Beskriver alvorlige skader, som følge af, at en bygningsdels funktion vil svigte inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

K3: Kritiske skader

Beskriver kritiske skader, som vil medføre at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid, og dette svigt vil medføre skader på andre bygningsdele.

UN: Behov for yderligere undersøgelse

Beskriver forhold, som det ikke uden yderligere undersøgelse er muligt at bedømme, men som bør undersøges nærmere.

…

Registrering af skader eller tegn på skader

Bygning	Bygningsdel	Karakter	Bemærkninger
…	…	…	…
	8.1 Tagbelægning	UN	Tagsten smuldrer. Nordfacade.
	…	…	…
A	8.16 Ventilation	K2	For lille luftskifte i tagkonstruktion især på strækning ved udestue.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…	JA	NEJ	?
12. B Har der været tvister, retsager eller syns- og skønssager vedrørende evt. fejl og mangler ved ejendommen? *Ang. tag.*"	☒	☐	☐

Som tillæg til tilstandsrapporten er udarbejdet EDC Sundhedsattest, og af denne fremgår bl.a.:

"**2. Overordnet vurdering af bygningerne - beboelsesdelen**

…

☒ **Husets tilstand er over middel.**

Der må forventes nogle reparationer, men i øvrigt kræves kun normal vedligeholdelse."

…

3. Overordnet vurdering af bygningsdelenes tilstand - beboelsesdelen

…

	Meget god	Over middel	Middel
… 8. Tagkonstruktion/-belægning/Skorsten			… x

"

I klageskrivelsen af 11/6 2002 til nævnet hedder det:

"Da vi køber huset er vi klar over, at der er problemer med tagstenene på nordsiden af huset. Det viser sig senere, at tagkonstruktionen ikke er forskriftsmæssigt udført og at den har væsentlige mangler og fejl på såvel nord- som sydsiden af huset. Vi anmelder forholdet til Alm. Brand, der foretages en besigtigelse og vi får afslag. Vi anker men får igen afslag. Derfor denne henvendelse.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)

At de vedkender sig de faktiske forhold og betaler erstatning for de anmeldte forhold. Naturlig kun for det, der ikke er beskrevet eller det der fejlagtigt er beskrevet i tilstandsrapporten."

Selskabet har hertil i skrivelse af 3/7 2002 til nævnet anført:

"Ejendommen blev 28.08.01 besigtiget af vor taksator. På besigtigelsestidspunktet kunne konstateres følgende skader:

- smuldrende tagsten på nordsiden
- - forkert oplægning af undertag, hvilket medfører utilstrækkelig ventilation

Det fremgår af vor taksators skrivelse af 03.09.01 til klagerne, som vedlægges som bilag B, at vi mener, klagerne er blevet gjort opmærksomme på begge forhold i tilstandsrapporten. Kopi af tilstandsrapporten vedlægges som bilag C.

Ifølge forsikringsbetingelsernes afsnit 2, pkt. 10, 1. pind er forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten, undtaget fra forsikringsdækning.

Det fremgår af tilstandsrapportens pkt. 8.1, at tagsten smuldrer på nordfacaden, hvilket har fået karakteren UN. Dette betyder, at forholdet bør undersøges nærmere.

Derudover fremgår det af pkt. 8.16, at der er for lille luftskifte i tagkonstruktion især på strækning ved udestue. Dette forhold har fået karakteren K2, hvilket angiver, at der er tale om en alvorlig skade.

Endvidere har sælger under pkt. 12B oplyst, at der kører en sag mellem sælger og de tidligere ejere. Dette fremgår ligeledes af det endelige skøde, som vedlægges som bilag D. Det er aftalt, at sælger oppebærer provenuet fra retssagen. Under sagen er der blevet foretaget udenretligt syn og skøn. Kopi af syn og skønserklæringen vedlægges som bilag E.

Det fremgår af erklæringen, at "en umiddelbar årsagssammenhæng ikke kunne konstateres uden destruktive indgreb...". Ved et sådant destruktivt indgreb, som blev foretaget 13.06.01, kunne det konstateres, at konstruktionen ikke var udført forskriftsmæssigt, da der ikke var den nødvendige ventilation under tagstenene. Den manglende ventilation af tagfladen har medført en uhensigtsmæssig opfugtning af de enkelte tagsten, hvorved de i frostperioder er blevet sprængt. Den manglende ventilation skyldes en forkert udført tagkonstruktion.

Det fremgår således, at det ikke var muligt at konstatere, at tagkonstruktionen var udført forkert uden destruktive indgreb, som ikke foretages under huseftersynet jf. huseftersynets omfang og metode. Vi mener derfor ikke, at det er en mangel ved tilstandsrapporten, at det ikke deri var nævnt, at tagkonstruktionen var udført forkert.

Det forhold, at udbedring af den manglende ventilation ifølge syn og skønserklæringen er mere omfattende end beskrevet i tillægget til tilstandsrapporten, medfører heller ikke, at forholdet dækkes af ejerskifteforsikringen. Kopi af tillægget til tilstandsrapporten vedlægges som bilag F. De heri anførte anslåede udbedringspriser er beregnet på baggrund af de forhold, den bygningssagkyndige under huseftersynet kunne konstatere. Han gjorde opmærksom på, at der burde foretages nærmere undersøgelser af taget, førend man kunne fastsætte de nødvendige udbedringsomkostninger. Vi mener derfor, forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten. Klager kunne

have foretaget nærmere undersøgelser, og ville da have opdaget, hvad der fremgår af den vedlagte syn og skønserklæring.

Det skal endvidere bemærkes, at klager på baggrund af de i tilstandsrapporten registrerede skader har modtaget nedslag i købesummen på kr. 145.000,- jf. købsaftalens s. 1a - 1. Købsaftalen vedlægges som bilag G.

På denne baggrund mener vi, at klager er gjort tilstrækkelig opmærksom på forholdene vedrørende tagkonstruktionen, og at han i en vis udstrækning har fået økonomisk kompensation herfor. Vi må derfor fastholde, at der ikke er tale om en dækningsberettiget skade på ejerskifteforsikringen."

I syns- og skønserklæringen den 13/6 2001, hvor der blev foretaget destruktivt ingreb, hedder det bl.a.:

"Ved besigtigelsen af tagfladerne både på nord- og sydsiden kunne det konstateres, at konstruktionen ikke er udført forskriftsmæssigt, idet der ikke er den nødvendige ventilation under tagstenene, som samtidig er fuget med polyuretanskum, som giver en tæt forsegling af tagfladen.

Den manglende ventilation af tagfladen har betydet, at især nordsiden har fået en uhensigtsmæssig opfugtning af de enkelte tagsten, hvorved disse i frostperioder er blevet sprængt."

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**10. Undtagelser fra dækningen**

Følgende er undtaget fra den anførte forsikringsdækning:

- forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten.

Nævnet udtaler:

Det fremgår af forsikringsbetingelserne, at forsikringen ikke dækker forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Det fremgår af tilstandsrapporten, at ”Tagsten smuldrer. Nordfacade”. Forholdet har fået karakteren ”UN”, der er betegnelsen for forhold, som det ikke uden yderligere undersøgelse er muligt at bedømme, men som bør undersøges nærmere. Endvidere fremgår det af tilstandsrapporten, at ”For lille luftskifte i tagkonstruktion især på strækning ved udestue." Det forhold er benævnt med karakteren ”K2”, som er betegnelsen for alvorlige skader, "som følge af, at en bygningsdels funktion vil svigte inden for en overskuelig tid, Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele." I EDC Sundhedsattest er tagets tilstand vurderet som værende middel.

Nævnet finder ikke at kunne pålægge selskabet at yde forsikringsdækning for et forhold som det omhandlede, der må antages at have sammenhæng med de i tilstandsrapporten beskrevne forhold. Endvidere finder nævnet ikke grundlag for at antage, at skaden går ud over, hvad klageren måtte forvente efter oplysningerne tilstandsrapporten.

Derfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen