677/03

Den 18. august 2003 blev i sag nr. 59.817:

xxxxxx xxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxx x xxxx
xxxx xxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxx

mod

Codan Forsikring A/S
Gl. Kongevej 60
1790 København V

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 Codan Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldte skader på ejendommens tag.

Klagerens advokat har i skrivelse af 7/11 2002 til nævnet anført:

> "Efter overtagelsen konstaterede mine klienter, at ejendommens tag var utæt. Mine klienter fik i denne forbindelse udarbejdet en sagkyndig erklæring fra Ingeniørfirmaet V. Denne vedlægges som bilag … Erklæringen dokumenterede, at der er omfattende mangler ved det på ejendommen oplagte tag. Mine klienter rettede herefter henvendelse til Codan, der efter besigtigelse og behandling af sagen afslog forsikringsdækning. …
>
> Til støtte for, at Codan Forsikring A/S er pligtig at dække de konstaterede mangler på mine klienters ejendom gøres det gældende:
> - at de konstaterede mangler ikke fremgår af tilstandsrapporten,

- at forsikringsselskabet ikke har taget forbehold i forsikringen vedrørende tilstandsrapportens indhold og de nu konstaterede mangler,
- at forsikringsselskabet således er forpligtet til at dække skaden, jf. forsikringsbetingelsernes § 6."

Selskabet hertil i skrivelse af 25/11 2002 til nævnet anført:

"Forsikringstagerne anmelder ved skrivelse af 3. februar, at der trænger vand gennem taget på den ejendom, de overtog pr. 01.08.2001. Med anmeldelsen fulgte en udtalelse fra en rådgivende ingeniør, der har oplistet en række forhold, der kan være årsag til utæthederne i taget.

Ved den efterfølgende besigtigelse oplyste forsikringstageren til vores bygningskonsulent, at det allerede ved indflytningen kunne konstateres, at der trængte vand gennem taget. Vores bygningskonsulent fik påvist forskellige steder, hvor der var spor efter vand.

Bygningskonsulenten kunne ikke umiddelbart konstatere nogen fejl ved tagbelægningen, som skulle kunne være årsag til problemerne, og kunne derfor ikke med sikkerhed fastslå, hvorledes vandet kommer ind, men han hælder til den anskuelse, at det er punkt 2 i ingeniørens rapport, der er årsag til problemerne.

I tilstandsrapporten er der anført følgende bemærkninger af relevans for nærværende sag :

5.2 Loftbeklædninger UN. Fugtskjolder på trælofter i rum med skråloft, især i stuer, ved skorsten og langs sydfacade, men også i bad og bryggers ved aftræksriste.

8.1 Tagbelægning/rygning K1. Tagsten på nordflade ved vestgavl vipper / tander.

8.4 Hætter/aftræk K3. Gennembrydning af undertag for ventilationskanal fra bryggers er ikke udført med korrekt tilslutningskrave. Emhætteventilator på løft er ikke tilsluttet taghætte.

8.11 Ventilation K1. Ventilation af tagrum føles i underkanten.

8.16 Bemærkninger til skorsten K3. Enkelte fugerevner og fugeudfald i skorstenspibens overflade. Skorstensinddækning mod syd mangelfuldt fuget.

Det er bygningskonsulentens opfattelse, at ovennævnte bemærkninger i tilstandsrapporten helt klart tager højde for de anmeldte forhold. Vi har derfor meddelt forsikringstageren, at der ikke foreligger en dækningsberettigende skade, jfr. forsikringsbetingelsernes pkt. 6, 1. pind, hvorefter forhold som er nævnt i SundhedsAttesten undtages.

Et forhold, der beskrives med karakteren UN, kan indebære en alvorlig skade og udgør derfor en kraftig opfordring til køber om at undersøge det pågældende forhold nærmere, eller på anden vis tage højde herfor i forbindelse med ejendomshandelen.

Henset til at fugtskaderne som anført er beskrevet med karakteren UN, samt til de øvrige bemærkninger til tagkonstruktionen, må vi fastholde vores afgørelse, jfr. pkt. 6, 1. pind."

Af ovennævnte ingeniørrapport fremgår bl.a.:

"Ved besigtigelsen kunne der konstateres følgende:

- I.h.t. fabrikantens oplysninger må dækbredden for B&C Dobbelt-S Danflock tagsten svinge mellem 299,5 mm og 300,5 mm, denne tolerance er flere steder ikke overholdt.
- Afstanden mellem rygningssten og øverste række tagsten svinger mellem 0 og 3-4 cm og er uens i de to sider. I.h.t. fabrikantens oplysninger skal afstanden være 0,5 cm.
- Inddækningsbånd mellem rygningssten og tagsten slutter ikke tæt til tagstenene.

- Rygningen i begge husets ender 'drypper'.
- Inddækning om skorsten slutter ikke tæt til tagfladen.

Det vurderes, at en eller flere af ovennævnte forhold kan være årsag til utæthederne i taget. Det vurderes ligeledes at undertaget ikke er tæt, det kan dog samtidig oplyses, at de pågældende tagsten ikke kræver undertag."

I sagen er fremlagt tilstandsrapport udarbejdet den 25/6 2001:

"Karakter:

IB: Ingen bemærkninger

K0: Kosmetiske skader

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

K1: Mindre alvorlige skader

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

K2: Alvorlige skader

Beskriver skader, som medfører at bygningsdelens funktion svigter 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. Dette svigt risikerer at medføre skader på andre bygningsdele.

UN: Behov for yderligere undersøgelse

Beskriver forhold, hvis konsekvens ikke kan fastlægges tilstrækkeligt ved den visuel le gennemgang. Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares.

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger
…			
5.2 Loftbeklædninger	K1	8	Hul i køkkenloft fra tidligere emhætte bør lukkes tæt.
	UN	9	Fugtskjolder på trælofter i rum med skråloft, især i stuer, ved skorsten og langs sydfacade, men også i bad og bryggers ved aftræksriste.
…			
8.1 Tagbelægning/rygning	K1		Tagsten på nordflade ved vestgavl vipper / tander.
8.4 Hætter/aftræk	K3	10	Gennembrydning af undertag for ventilationskanal fra bryggers er ikke udført med korrekt tilslutningskrave. Emhætteventilator på loft er ikke tilsluttet taghætte.
…			
8.16 Bemærkninger til skorsten	K3		Enkelte fugerevner og fugeudfald i skorstenspibens overflade.
		12	Skorstensinddækning mod syd mangelfuldt fuget.
…			

Sælgers oplysninger	Ja	Nej	?
8. Tage			
8.1 Har taget været utæt? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
8.2 Er der skader omkring skotrender eller afdækninger? Hvis ja, hvilke?	☒	☐	☐"

Som tillæg til tilstandsrapporten er udarbejdet "Nybolig KvalitetsMærke", og af denne rapport fremgår bl.a.:

"**3. Bygningsdelenes tilstand - beboelsesdelen**

…

	Meget god	…
…	…	
8. Tagkonstruktion/-belægning/Skorsten	X	

…

Meget god	Er udtryk for en bygningsdel, som er ny, nyere eller eksempelvis nyrenoveret og fremstår uden skader, fejl og mangler.

…

5. Bygningssagkyndiges oplysninger om skønnede restlevetider samt skønnede udbedringspriser på grundlæggende bygningsdele

…

Bygning	Bygningsdel	Restlevetid
…		
A	Tagbelægning - Betonsten	>20 år"

I forsikringsbetingelserne hedder det bl.a.:

"**Undtagelser fra dækningen**

6. Forsikringen dækker ikke

- forhold, som er nævnt i SundhedsAttesten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i SundhedsAttesten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af SundhedsAttesten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning, …"

Nævnet udtaler:

Nævnet har gennemgået sagen og finder - særligt når henses til tilstandsrapportens bemærkning om loftbeklædningen angivet med karakteren UN - ikke grundlag for at antage, at skaderne på taget går ud over, hvad klageren måtte forvente. Nævnet kan således ikke kritisere, at selskabet i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne har afvist at yde erstatning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann