682/03

Den 6. oktober 2003 blev i sag nr. 60.275:

xxxxx xx xxxx xxxxx
xxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxxx

mod

Købstædernes Forsikring
Grønningen 1
1270 København K

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Købstædernes Forsikring v/ Cunningham Lindsey Leif Hansen A/S, påstår selskabet pligtig at yde forsikringsdækning til udbedring af utæthed i ejendommens tag.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for den anmeldte skade på taget under henvisning til, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten og dermed undtaget forsikringsdækning.

Af tilstandsrapporten, udarbejdet den 17/10 2001, fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
…				
A	5.0 Lofter/Etageadskillelser			
	5.2 Loftbeklædninger	K0		Der er vandspor på loft i stue under skotrende
…				
A	8.0 Tagkonstruktion			
	8.1 Tagbelægning/rygning	K1	5	Tagbeklædning buler lidt ned ved overgang til vognport
	8.3 Skotrender/inddækninger	K2	6	Skotrender er tætnet med reparationsbånd og fugemasse - det vurderes at dette er en løsning med begrænset holdbarhed.

8.4 Hætter/aftræk	K1	7	Aftræk er ført gennem loftrum uden kondensisolering

…

Karakterskala

IB: Ingen bemærkninger

K0: Kosmetiske skader

Beskriver 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 skader, som vil medføre at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skader på andre bygningsdele.

…

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

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar:
…			
5	A	8. Tagbelægning/rygning	Loftrummet er i øvrigt ikke besigtiget

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

	Ja	Nej	?
…			
8. Tage			
8.1 Har taget været utæt? Hvis ja, hvor? ***I stue over skotrende***	☒	☐	☐
8.2 Er der skader omkring skotrender eller inddækninger? Hvis ja, hvilke? ***Skotrende repareret for utæthed.***"	☒	☐	☐

Klagerne overtog ejendommen, der er fra 1970, den 1/10 2002. Kort tid efter overtagelsen konstaterede de, at der trængte vand ned gennem taget og loftskonstruktionen som følge af utætte skotrender. Selskabet foretog en besigtigelse af den anmeldte vandskade den 6/11 2002. Af selskabets skaderapport dateret den 14/11 2002 fremgår det, at man ved besigtigelsen konstaterede, at der dryppede vand ned gennem loftet i stuen, og at skotrenderne var tætnet med en art fugemasse. Under henvisning til tilstandsrapportens bemærkninger herom, konkluderede selskabet, at forholdene ikke var dækket af ejerskifteforsikringen.

Selskabet har efterfølgende anerkendt, at udbedring af følgeskaderne er dækket af ejerskifteforsikringen, hvorimod der ikke ydes dækning til udbedring af utæthederne i taget i form af udskiftning af skotrender og eternit skifersten. Således anfører selskabet i skrivelse af 28/11 2002 til klagerne bl.a.:

> "Jvf. tilstandsrapportens s. 11 pkt. 8.1 udtaler sælger, at taget har været utæt i stue over skotrende.
> Jvf. tilstandsrapporten s. 11 pkt. 8.2 udtaler sælger desuden, at skotrende er repareret for utæthed.
>
> Udfra ovenstående, udtaler den bygningssagkyndige jvf. tilstandsrapporten s. 6 pkt. 8.3 at skotrender er tætnet med reparationsbånd og fugemasse hvilket betragtes, at have begrænset holdbarhed.
> Dette punkt får af den bygningssagkyndige karakteren K2, hvilket som De selv skriver, beskriver en skade, som vil medføre at bygningsdelens funktion svigter inden for en overskuelig tid.
>
> Desuden står der under karakteren K2, at dette ikke vil medføre skader på andre bygningsdele. Da dette faktisk er tilfældet, ændres skadesrapporten til at dække direkte følgeskader af de utætte skotrender.
> …
> Det samlede omfang af følgeskader vurderes til, at være nedtagning af ca. 5 m² opfugtet profilloft samt opsætning af ca. 5 m² nyt profilloft. Desuden kan der være tale om udskiftning af evt. opfugtet isolering over loft."

Heroverfor gør klagerne bl.a. gældende, at det ikke er korrekt, at utætheden i taget er udbedret sådan som den bygningssagkyndige og sælgeren har anført i tilstandsrapporten. Desuden anfører klagerne, at karakteren K2 ikke er den korrekte karakterangivelse. Begrundelsen herfor er, at vandindsivningen tydeligvis har medført ødelæggelser på loftet, hvorfor forholdet rettelig burde have fået karakteren K3, idet denne karakter anvendes, hvis et forhold risikerer at medføre skader på andre bygningsdele.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

> "5. Hvilke forhold dækkes ikke
> Forsikringen dækker ikke:
> - 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 tag forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:
Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a., at forhold, der er anført i tilstandsrapporten, og årsager til og følger af disse forhold ikke er dækket.

Det fremgår af tilstandsrapporten, at skotrender er tætnet med reparationsbånd og fugemasse, hvilket vurderes til at være en løsning med begrænset holdbarhed, og skaden har fået karakteren K2, Alvorlig skade. Herefter er skotrenderne ikke dækket. Det fremgår imidlertid også, at K2-skader ikke vil medføre skade på andre bygningsdele. Nævnet finder derfor - i overensstemmelse med det af selskabet anførte - at klagerne er berettiget til at få dækket de direkte følgeskader af de utætte skotrender. Henset til, at selskabet har anerkendt at dække udgifterne hertil, finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at udbetale yderligere erstatning.

Det bemærkes, at det ligger uden for nævnets kompetence at tage stilling til, om sælgerne og/eller den bygningssagkyndige har pådraget sig noget ansvar i forbindelse med tilstandsrapportens udarbejdelse, jf. lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen