697/04

Den 10. maj 2004 blev i sag nr. 61.853:

xxxxxxx xx xxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

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 med EDC-Sundhedsattest, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på ejendommens tag.

Klagerne har anmeldt, at taget var utæt med deraf følgende vandindtrængninger.

Klagerne har indhentet en udtalelse fra Esbjerg Tagentreprise A/S, der ved skrivelse af 2/5 2003 bl.a. har anført:

> "Vi har d. 01.05.03 besigtiget taget på ovennævnte ejendom. Tagdækningen er udført med plane eternitskiffer monteret på lægter, der er ingen undertag. Taget er højst sandsynligt oprindelig, dog er der i forbindelse med opførelse tilbygning indlagt skotrender.
>
> Ved gennemgang af taget kunne vi konstatere, at der var udført reparationer flere steder på tagflader samt i skotrender, endvidere må vi formode at der er udskiftet vindskede i gavlene, disse er ikke udført håndværkmæssigt korrekt, med dertil følgende vandindtrængning. Vi kunne konstatere, at der var vandindtrængninger flere steder på tagfladen samt i skotrenderne. Vi må anbefale at taget renoveres snarest

muligt, da det efter vort skøn ikke kan opnås et tilfredsstillende håndværks- og holdbarhedsmæssigt resultat ved en reparation af taget."

Selskabet har ved sin repræsentant Cunningham Lindsey Leif Hansen A/S afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten.

Af tilstandsrapporten af 29/7 2002 fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Bemærkninger:**
…			
A	8.0 Tagkonstruktion		
	8.1 Tagbeklædning/rygning	K1	Fugtfølsom konstruktion ved sammenbygning mellem beboelse og udestue.
	8.3 Skotrender/inddækninger	K2	Fugtskjolder på indv. side af skotrender indikerer utætheder. Der er lagt midlertidig bånd i bund af skotrende.
…			
	8.8 Spær og lægter	K2	Fugtskjolder på lægter, hvor der desuden er foretaget områdevise indv. tætninger. Begrænset restlevetid. Fugtskjolder må antages at stamme fra dels kondens og dels nedbørsindtrængning ved ekstreme vejrforhold. Fugtindhold d.d. ok (10%).

…

Sælgers oplysninger

…

8.	**Tage**			
8.1	Har taget været utæt? Hvis ja, hvor?	Ja ☐	Nej ☒	? ☐
8.2	Er der skade omkring skotrender eller inddækninger? Hvis ja, hvilke? ***Kan give slagvand ved bestemt vindrtn. Rettes af ejeren"***	Ja ☒	Nej ☐	? ☐

I EDC-Sundhedsattesten er tagbelægningen givet karakteren middel. Om pkt. 8.3 hedder det:

"Fugtskjolder på indv. side af skotrende og lægter. Håndværker bør kontaktes før reparation for omfang og pris."

Af købsaftalen fremgår bl.a.:

"**14. Individuelle vilkår aftalt mellem køber og sælger, herunder evt. ændringer af standardvilkår**

…

Ligeledes erklærer sælger, at sælger i sin ejertid ikke har foretaget reparationer eller udbedringer efter fugt-, råd-, svamp- eller insektskader, udover at taget er gennemgået og der er foretaget indvendigt efterfugning på tagflader og rygning samt at der er installeret ekstra udluftning i loftsrummet.

Idet sælger har fået foretaget reparation af skotrende, indestår sælger for at dette arbejde er udført håndværksmæssigt korrekt."

Efterfølgende blev der udarbejdet en allonge til tilstandsrapporten, hvor den bygningssagkyndige bl.a. har anført:

"På given foranledning har jeg genbesigtiget ovennævnte ejendom og konstateret, at der er foretaget reparation af skotrender. Ifølge oplysningerne fra entreprenør er forholdet udbedret og tilstandsrapportens pkt. 8.3 kan derfor udelades."

Selskabets repræsentant har ved skaderapport af 6/6 2003 anført:

"**Anmeldt skade:**

Ved indvendig besigtigelse af tagfladen kan konstateres flere tætninger af tagfladen med et silikone-produkt, samt fugtskjolder på mange lægter. Ved besigtigelse var ligeledes opstillet spande flere steder til opsamling af vand.

Vurdering:

I tilstandsrapporten er på side 5 pkt. 8.3 oplyst at 'der er fugtskjolder på indv. side af skotrender, som indikerer utætheder'.

På samme side pkt. 8.8 oplyses at der er 'fugtskjolder på lægter, hvor der er foretaget tætninger. Begrænset restlevetid. Fugtskjolder må antages at stamme fra … og dels nedbørsindtrængen ved ekstreme vejrforhold …'

Disse oplysninger kan ligeledes ses i købsaftalen på side 6 og på side 5 i EDC's 'sundhedsattest'.

Med baggrund i ovennævnte oplysninger vurderes forsikringstager at have været tilstrækkeligt oplyst om tagets tilstand, hvorfor der ikke kan opnås erstatning.

Erstatning: Ikke dækket."

Klagerne har ved skrivelse af 9/6 2003 til selskabets repræsentant anført følgende:

"Vi købte huset i den tro at taget var tæt, da sælger oplyser dette Under sælgers oplysning i tilstandsrapporten side 9 punkt 8.1.

Vedrørende punkt 8.3 så er dette udbedret fra sælgers side, og reparationen er blevet besigtiget og der forefindes en 'Allonge' til tilstandsrapporten der oplyser, at dette punkt kan undlades. (denne blev fremsendt sammen med tilstandsrapporten)

Vedrørende Side 5 punkt 8.8 står der fugtskjolder på lægter HVOR der ER foretaget indvendig tætning, sælger oplyser at der er fortaget reparationer af taget, men siger samtidig at disse steder er tætte, samt at reparationerne er foretaget håndværksmæssigt korrekt.

I forbindelse med hushandlen fik vi oplyst en restlevetid på ca. 10 år på taget. Men når det begynder at regne ind 16-17 steder på en gang under normale vejrforhold, enkelte af stederne så slemt at vandet trænger ned i stuen, et sted måtte vi have en tagdækker ud og udbedre skaden med det samme, og hovedparten af disse steder er områder, hvor der ikke er foretaget reparationer, så tyder dette på at sælger ikke har været helt ærlig vedrørende oplysningerne omkring taget. Ligeledes har vi senere erfaret at sælger har henvendt sig til LM huse i E. og bedt om en pris på et nyt tag, dette var kort før boligen blev sat til salg, dette har vi erfaret i forbindelse med at vi har henvendt os til forskellige håndværkere for at få en pris på reparation af taget.

Som tidligere nævnt så har vi tegnet denne forsikring for at undgå denne slags overraskelser, og er derfor overbevist at vi har krav på hjælp til udskiftning af taget, at sælger ikke har været ærlig vedrørende oplysninger omkring boligen, må så være en sag mellem forsikringen og tidligere ejer.

Vi er godt klar over, at der er tale om et ældre tag, men dette er ikke ensbetydende med at det skal regne ind, især ikke når vi bliver oplyst at taget er tæt, derfor mener vi, at vi har ret til erstatning i størrelsen 60 - 75%"

Hertil har selskabets repræsentant ved skrivelse af 20/6 2003 til klagerne anført:

"Det er muligt at De er blevet oplyst en restlevetid på taget på ca. 10 år. Men vi ser ikke at denne oplysning har med tilstandsrapporten og derved ejerskifteforsikringen at gøre.

I tilstandsrapporten står bl.a. 'begrænset levetid' og dette er ikke 10 år. Det kan endvidere være at denne levetid på 10 år er forudsat yderligere reparationer. Under alle omstændigheder må man forvente at et tag der allerede er lappet, skal have mere vedligeholdelse og evt. flere lapninger end et tag uden fejl."

Klagerne har indhentet en udtalelse fra en advokat, der ved skrivelse af 27/6 2003 bl.a. har anført:

"Det kan undre, at der i skaderapporten henvises til tilstandsrapporten pkt. 8.3, når skotrenderne er udbedret af sælger.

…

Den eneste bemærkning i tilstandsrapporten vedrørende Tagbelægning/rygning er pkt. 8.1, hvor der en givet karakter K1 p.g.a. fugtfølsom konstruktion ved sammenføjning mellem beboelse og udestue. Denne bemærkning er ikke påberåbt af forsikringsselskabet og har i øvrigt ingen relevans for sagen.

Der er således ikke i tilstandsrapporten anført bemærkninger vedrørende tagbelægningen, der på nogen måde har kunnet give jer mistanke om, at tagbeklædningen var utæt 16-17 steder, således at det regner gennem selv ved almindeligt regnvejr.

Herefter skal sagen alene afgøres på grundlag af bemærkningerne under pkt. 8. 8,

…

Bemærkningerne vedrørende taget skal ses i sammenhæng med, at sælger under pkt. 8.1 har besvaret benægtende på spørgsmålet, om taget har været utæt.

Bemærkningerne skal i øvrigt ses i sammenhæng med sælgers erklæring i købsaftalen under pkt. 14, hvor sælger erklærer, at taget er gennemgået, og at der er foretaget indvendig efterfugning af tagflader og rygning.

Når der i tilstandsrapporten under pkt. 8.8 anføres, at fugtskjolder må antages at stamme dels fra kondens og dels fra nedbørsindtrængen ved ekstreme vejrforhold, så er der tale om en beskrivelse som adskiller sig væsentligt fra de faktiske forhold.

I brevet fra Cunningham Lindsey Leif Hansen A/S af den 20. juni 2003 begrundes afvisningen med bemærkningen om begrænset restlevetid.

Tilstandsrapportens bemærkning om begrænset restlevetid refererer alene til pkt. 8.8 'Spær og lægter' og ikke til pkt. 8.1 'Tagbelægning/rygning'. Selvom bemærkningen havde været anført vedrørende tagbeklædningen, mener jeg ikke, at 'begrænset restlevetid' kan dække over en restlevetid på 0 år.

Jeg finder ikke, at afvisningen af at dække skaden er korrekt, og jeg vil opfordre jer til at indbringe sagen for Ankenævnet for Forsikring."

Ved skrivelse af 30/7 2003 til klagerne fastholdt selskabets repræsentant afgørelsen og henviste til, at de via tilstandsrapporten var blevet informeret om tagets ringe stand.

Klagerne er utilfredse med afgørelsen og henviser bl.a. til, at sælger klart har erklæret, at taget var tæt, og at der ifølge håndværker var ca. 10 års restlevetid på taget.

I skrivelse af 25/8 2003 til nævnet har selskabets repræsentant bl.a. anført:

"Vi mener at tilstandsrapporten tilstrækkeligt har gjort opmærksom på tagets tilstand, idet der er nævnt fugtskjolder, lapninger og endvidere oplyst om begrænset levetid og at skjolderne, må stamme fra kondens og vandindtrængen.

Forsikringstager er således blevet oplyst om alvorlige problemer ved taget.

Derudover er nævnt 'begrænset levetid'. At andre håndværkere mener at taget kan holde måske 10 år, bør ikke belaste forsikringen, idet det viser sig at den bygningssagkyndige har ret i sin antagelse om begrænset levetid.

Når forsikringstager er blevet oplyst at taget er tæt, er de udførte samlinger sandsynligvis udført gode nok. Forsikringstager skriver da også at det er andre steder at vandet kommer ind begyndende ca. 2 måneder efter overtagelse. Dette tyder netop på at tagets levetid er udtjent og der skal udføres flere lapninger for at opnå en tæt tagflade."

Endeligt har klagerne ved skrivelse af 9/9 2003 til nævnet anført følgende:

"Efter at have gennemlæst Cunningham. Lindsey Leif Hansen A/S kommentar til vores klage, mener vi, at de bevidst ser bort fra, at der er skrevet en allonge til tilstandsrapporten, hvor der bliver gjort opmærksom på, at man skal se bort fra det punkt der omtaler fugtskjolder, vandindtrængning 'samt begrænset restlevetid', efter som de omtalte områder af taget blev udbedret. Der er ikke nogen kommentarer om taget i sin helhed, men kun om disse 2 områder.

Sammen med denne oplysning, og det faktum at tidligere ejer klart siger at taget er tæt, og det faktum at der bliver tegnet en ejerskifteforsikring uden nogen former for forbehold, skriver vi under på købsaftale / endelig skøde, havde vi haft nogen former for mistanke om at der var yderlige problemer med taget havde vi jo ikke brugt så mange penge på at sætte i stand, før at taget var blevet repareret."

Nævnet er forelagt de i sagen vedlagte fotos.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"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 tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Efter fremsendelse af allonge til tilstandsrapporten har klagerne efter nævnets opfattelse med rette haft grund til at antage, at forholdet nævnt under pkt. 8.3 i tilstandsrapporten var udbedret, og taget herefter var tæt og de næste år kunne forblive tæt, forudsat løbende vedligeholdelse. Da nævnet må lægge til grund, at taget fortsat er utæt, og at fortsatte reparationer ikke kan sikre tagets tæthed, finder nævnet, at der foreligger en dækningsberettigende skade. Henset til tagets alder finder nævnet dog, at der ikke kan pålægges selskabet at betale mere end 35 % af udgifterne til et nyt tilsvarende tag.

Derfor

b e s t e m m e s :

Selskabet, Købstæderne Forsikring, skal anerkende at betale 35 % af udgifterne til en ny tilsvarende tagbelægning.

Marianne Højgaard Pedersen