726/05

Den 13. juni 2005 blev i sag nr. 65.081:

xxxxxx xxxxx xxxxxxx x
xxxx xxxxxxx xxxxxxxxxxx
xxxxxxxx xxx xxxxxx
xxxx xxxxxxxxx

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

Klagerne påstår selskabet tilpligtet at betale for udbedringen af taget under henvisning til, at de relevante forhold ikke er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten.

Selskabet har ved dets repræsentant Cunningham Lindsay afvist at yde erstatning bl.a. under henvisning til, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten.

Af den i sagen fremlagte tilstandsrapport dateret den 30/8 2001 fremgår bl.a.:

" **Karakterskala**
IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader
…

Bygn.:	***Bygningsdel:***	***Karakter:***	***Note:***	***Bemærkninger:***
A	8.0 Tagkonstruktion			
	8.1 Tagbelægning/rygning	K3		Tagsten langs skotrender ligger meget ujævnt og nogle tagsten mangler. Der er meget lille overlæg ud over zinkrenden.

8.3 Skotrender/inddækninger	K3	Der er fugtskjolder på underlagsbrædder for skotrender.
8.5 Udv. træværk v. tag	K1	Udhængsbrædder ved gavl er trykket fra i fjer og not så nogle hænger løse.
	K2	Hjørne på vindskede mod sydvest har rådangreb.
8.11 Ventilation	K2	Der er så meget isolering i skråvægge, at naturlig ventilation af tagkonstruktion delvis er hindret. Der bør være min. 50 mm luftspalte mellem isolering og lægter. "

Klageren har i skrivelse af 11/8 2004 til selskabets repræsentant anført:

"Anmeldte skade er, at taget på ejendommen, beliggende K. 11, H. er i nedrivningstilstand og dermed i langt dårligere stand end beskrevet i tilstandsrapporten, hvor taget er beskrevet med K2 (se endvidere klage af 18. maj 2004). Det relevante forhold er således ikke beskrevet i tilstrækkeligt omfang i tilstandsrapporten, hvorfor Købstædernes alm. Brandforsikring må yde erstatning.

I omtalte skaderapport bemærkes det som begrundelse for afslaget, at det i tilstandsrapporten er nævnt, at der er for meget isolering i skråvæggene.

…

De medtager således ikke de i skadesøjemed relevant fakta,

at det liggende undertag ikke er diffusionsbart, og dette faktum ikke er beskrevet i tilstandsrapporten,

at tagrender samhørende med omtalte tag alle har bagfald, og

at taget ikke er tilfredsstillende ventileret, da der ingen ventilationshætter. Ventilationsmulighederne langs facader og i kip er således stærkt begrænsede.

Deres udsendte medarbejder var ikke ved besigtigelsen 04.06.2004 udstyret med fugtmåler, lygte endsige andet relevant værktøj. Skaderapportens udsagn efter undersøgelse af ejendommens tag vedr. ventilation bygger således på en for hurtig gennemgang af foreliggende forhold.

Deres udsendte medarbejder søgte endvidere at argumentere mundtligt med, at tagrender for at fungere optimalt bør have bagfald, hvilket selvsagt ikke er korrekt, da tagrenders funktion netop er at transportere vandet væk, f.eks. fra en skotrende.

Vurderingen af taget på ejendommen er således 'klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten', jfr. Forsikringsbetingelser, Ejerskiftevilkår, pkt. 5, modsætningsvis. Beskrivelsen har derfor været misvisende eller klart ufyldestgørende, således at vi ikke på grundlag af tilstandsrapporten har haft mulighed for at vurdere ejendommens reelle stand/værdi ved erhvervelsen i 2001.

Det forhold, at den sagkyndige vurderingsmand fejlagtigt har overset dette forhold, skal selvsagt ikke komme os til last, jfr. også de nævnte forsikringsvilkår.

På denne baggrund udgør skadens værdi forskellen mellem en udbedring af den tilstandsrapporten beskrevne K2'er og den egentlige stand."

Hertil har selskabets repræsentant ved skrivelse af 15/9 2004 til nævnet anført:

"Vi kan ikke se, at tage skulle være i 'nedrivningstilstand'. Et dette grundet slid og ælde, eller hvad er begrundelsen for dette? Ved besigtigelse kan vi ikke konstatere fejl ved taget, hvorfor vi vil fastholder vores afvisning.

Vedr. undertaget, så er der netop nævnt, at isoleringen forhindrer naturlig ventilation, som er krævet ved et diffusionstæt undertag. Der ses ventilationsmuligheder ved kip og rygning, men ventilationen er hindret grundet, den i tilstandsrapporten nævnte, isolering.

Det faktum at tagrender kan fremstå med en smule bagfald vurderes ikke at udgøre en skade. Vandet skal såmænd nok finde vej til nedløbet, når blot renderne er rensede for blade ol., som indgår i den almindelig vedligeholdelse.

Vi har aldrig prøvet at argumentere for et bagfald på renderne for at disse skulle virke optimalt. Dette må bero på en misforståelse. Vi har nok rettere sagt at render sagtens kan fungere med et let bagfald."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

" **4. Hvilke forhold er dækket**

Forsikringen dækker udbedring af skader på den forsikrede ejendom. Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål i nævneværdigt omfang. Manglende bygningsdele kan også udgøre en skade.

Ved skade forstås endvidere tegn på en mulig skade samt forhold, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre er forebyggende foranstaltninger.

…

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:

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a., at der er så meget isolering i skråvægge, at naturlig ventilation af tagkonstruktionen delvis er hindret, og at der bør være min. 50 mm luftspalte mellem isolering og lægter. Af forsikringsbetingelserne fremgår, at de i tilstandsrapporten noterede skader, fejl og mangler samt årsagen hertil og følgeskader af disse ikke dækkes.

Nævnet finder intet grundlag for at antage, at forholdet går ud over, hvad klagerne måtte forvente efter oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet finder således ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at yde erstatning.

Nævnet finder, at klagerne ikke har sandsynliggjort, at taget er i langt dårligere tilstand, end de måtte forvente efter oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet finder således ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at yde erstatning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen