733/05

Den 10. oktober 2005 blev i sag nr. 65.850:

xxxxx xxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx
xxxxxxxx xx xxxxxx
xxxx xxxxxxxx

mod

Købstædernes Forsikring
Grønningen 1
1270 København K

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Købstædernes Forsikring, klager ved deres advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på ejendommens skotrender samt træværket under disse.

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

Af tilstandsrapporten af 30/7 2002 fremgår bl.a.:

"**Karakterskala …**

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 medføreskader på andre bygningsdele.

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
…				
A	8.0 Tagkonstruktion			

…

2. 65.850

8.3 Skotrender/inddækninger	K2	Skotrender: - Bør checkes for tæthed/eftergåes."

Det fremgår af sagen, at klagerne købte ejendommen - der er opført i 1935 - med overtagelsesdag den 1/11 2002.

I forbindelse med istandsættelse af ejendommens 1. sal ønskede klagerne at foretage isolering og fjernede i den forbindelse diverse gammelt isoleringsmateriale, hvorved det kunne konstateres, at træet under skotrenderne var råddent, og at det dryppede ind ved skotrenderne.

Klagerne anmeldte skaden til selskabet den 14/5 2004, der ved sin repræsentant udarbejdede skaderapport af 10/6 2004, hvoraf det bl.a. fremgår:

"**Vurdering:**

I tilstandsrapporten er nævnt på side 7 under pkt. 8.3 'Skotrender, bør tjekkes for tæthed/eftergås'. Når et forhold er nævnt i tilstandsrapporten kan der ikke opnås erstatning for dette, hvis det vurderes at forholdet er tilstrækkeligt beskrevet.

I dette tilfælde er det oplyst at skotrenden bør undersøges, og køber er således blevet oplyst om en mulig skade.

Der kan med baggrund i ovenstående ikke opnås erstatning for det anmeldte."

I skrivelse af 23/8 2004 til selskabets repræsentant meddelte klager R.D., at han ikke kunne acceptere afgørelsen, idet han mente, at forholdet omkring skotrenderne ikke var tilstrækkeligt beskrevet i tilstandsrapporten. Af skrivelsen fremgår bl.a.:

"Der står på intet tidspunkt noget om, at de er utætte og at træværket som følge deraf er skadet. Ud fra dette faktum har jeg svært ved at se, at forholdet skulle være tilstrækkeligt beskrevet. Det er jo netop ikke beskrevet, at der er en skade, men bare, at de bør efterses. Hvilket bringer mig videre til næste punkt. I anledning af vores huskøb, så vi selvfølgelig nærmere på tag og skotrender. Udefra var der intet at bemærke og på pågældende tidspunkt var det skadede område ikke tilgængeligt. Det er først da vi begynder, at inddrage 1. sal til beboelse, at vi bliver opmærksomme på skaden. Endvidere kan der heller ikke være tvivl om hvorvidt skaden er af ældre dato, idet vi under besigtigelsen er enige om at skaden er forholdsvis gammel, hvis man

dømmer ud fra træets forrådnelse. Summa summarum så kan jeg ikke accepterer, at vores anmeldelse afslås, fordi der i tilstandsrapporten står, at man bør tjekke skotrender. Det vil jo være det samme som hvis man i tilstandsrapporten skrev at huset var gammelt og derfor burde tjekkes. I så fald ville man aldrig kunne få dækket noget som helst.

Men et helt andet spørgsmål lyder så som følger. Der står i tilstandsrapporten, at skotrender bør tjekkes. Hvordan tjekkes? Vi er ikke fagfolk og har ikke den nødvendige viden. Hvordan skal vi kunne tjekke noget, der ikke er tilgængeligt indefra og ikke kan ses udefra? Endvidere forstår jeg ikke hvorfor der i tilstandsrapporten står, at de bør tjekkes. Er det noget man altid skriver fordi, der ofte er problemer her. Det mest oplagte var jo, at man skrev det, fordi man havde fundet håndgribelige beviser på en skade. Dette er helt åbenlyst ikke sagen, idet en fagmand til enhver tid kunne have fundet og udpeget skaden. Skaden er jo meget tydelig når man først kommer tæt på den og det er altså på ingen måde beskrevet i tilstandsrapporten. Det ville have været forholdsvis let for en fagmand, at se om der var en reel skade på skotrenderne. Dette er ikke sket og jeg mener derfor ikke at postulatet om, at skaden er tilstrækkeligt beskrevet holder. I det hele taget forstår jeg virkelig ikke, at det er nævnt i tilstandsrapporten når man tydeligvis ikke har konstateret skaden. En skade som jeg går ud fra, at begge parter er enige om er der.

Der er en reel skade på skotrenderne og træværket. Rent faktisk er træværket under begge skotrender råddent og dette forhold er ikke nævnt i tilstandsrapporten. En skade som efter min bedste overbevisning er af ældre dato. Man kan sågar se, at sælger eller tidligere ejere har forsøgt, at udbedre skaden med fugemasse og derfor har været bekendt med skaden."

Selskabets repræsentant fastholdt sin afgørelse i skrivelse af 14/9 2004 til klagerne.

Klagernes advokat har herefter indbragt sagen for nævnet. Af klageskrivelsen fremgår følgende:

4. 65.850

"Som det fremgår af skaderapporten afviser man dækning, hvilket efter min opfattelse er uberettiget, da det har vist sig, at kategoriseringen af manglen er ukorrekt. Det har således kunnet konstateres, at der er tale om en ældre skade på taget, således at det må anses for overvejende sandsynligt, at der har forekommet vandindtrængning på tidspunktet for udarbejdelse af tilstandsrapporten. Lægges dette til grund, er der efter min opfattelse ikke tvivl om, at manglen rettelig skulle have været kategoriseret som en K3-mangel og ikke som sket som en K2-mangel.

Når hertil lægges, at den egentlige mangel overhovedet ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, idet der i denne kun er anført, at der bør ske kontrol af skotrenderne, og realiteten i virkeligheden var, at der allerede på tidspunktet for tilstandsrapportens udarbejdelse var utætheder ved taget, er manglen både kategoriseret og beskrevet forkert, ligesom den egentlige mangel overhovedet ikke er beskrevet.

På denne baggrund er det min opfattelse, at forsikringsselskabet ikke kan afvise at yde dækning af den konstaterede skade."

I skrivelse af 29/3 2005 til nævnet har selskabets repræsentant fastholdt sin afgørelse. Repræsentanten har bl.a. bemærket, at klagerne opdagede utæthederne mere end 2 år efter tilstandsrapportens udarbejdelse. Såfremt klagerne havde undersøgt skotrenderne ved overtagelsen - som tilrådet i tilstandsrapporten - kunne en eventuel utæthed være opdaget, og følgeskader mv. ville have været minimale.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**4. Hvilke forhold er dækket**

…

Dækningen er betinget af:

i) at skaden/skaderisikoen er tilstede ved købers overtagelse af ejendommen …

…

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 beskri-

velsen 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 punkt 8.3. på side 7 i tilstandsrapporten fremgår det, at skotrender bør tjekkes for tæthed/eftergås. Forholdet har fået karakteren K2.

Nævnet finder, at tilstandsrapporten med angivelsen af en K2-skade og af, at skotrender bør tjekkes for tæthed/eftergås, har indeholdt den for køber tilstrækkelige advarsel om skotrendernes dårlige tilstand. Sammenholdt med det forhold, at klagerne først konstaterede skaderne ca. 2 år efter overtagelsen af ejendommen, kan nævnet derfor ikke pålægge selskabet at yde klagerne erstatning for de beskadigede skotrender eller for følgeskaderne i form af rådskade på træet under skotrender.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand