759/06

Den 6. november 2006 blev i sag nr. 68.329:

xxxxxx xxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx x

mod

Købstædernes Forsikring
Grønningen 1
1270 København K

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Købstædernes Forsikring, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for vandindtrængen gennem taget på den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at dække skaden med henvisning til, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1972 med en tilbygning fra 1977. Klageren overtog ejendommen den 11/11 2001 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet 10/9 2001. Om tagkonstruktionen er i tilstandsrapporten anført:

"**Karakterskala:**

IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader

...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
A	***Beboelse***			
…				
A	***8.0 Tagkonstruktion***			
	8.1 Tagbelægning/rygning	***K3***		***Der er tegn på spær på at der trænger vand ind på østsiden.*** ***Der er en del mosbegroning på taget, hvilket giver risiko for vandindtrængning.***
...				
	8.11 Ventilation	***K3***		***Isoleringen er for tæt ud mod tagbelægningen, hvorfor ventilation af tagrummet er hindret.***"

I tilstandsrapporten har sælgeren af ejendommen oplyst:

" **Sælgers oplysninger om ejendommen**

...		**Ja**	**Nej**	**?**
8.	**Tage**			
8.1	Har taget været utæt?	☒	☐	☐
	Hvis ja, hvor?			
	Pejsestuen"			

Den 21/6 2005 anmeldte klageren skaden til selskabets repræsentant. Af skadeanmeldelsen fremgår:

"I tilstandsrapport i forbindelse med salget af ejendommen S.vej 22, ... Aa. ... anføres det, at der ejer bekendt ikke længere er utætheder i taget. Denne oplysning blev bekræftet mundtligt af sælger, der forsikrede, at problemet ikke længere fandtes. J.S. forklarede om et familiemedlems arbejde for at stoppe vandindtrængen, og udpegede bl.a. en række skiferplader, der blev fastholdt med supplerende skruer.

Siden indflytning har vi konstateret at dette desværre ikke holdt stik. Allerede første vinter viste det sig at vandet under specielle vindforhold kunne trænge gennem tag og dryppe ned i dagligstue, pejsestue og tre værelser. Vi har ikke reageret før nu, da

problemet har været overskueligt med kun lejlighedsvise lækager. Nu er situationen imidlertid blevet en anden, da vi har vandindtrængen blot ved kraftigt regnvejr, uden særlig vindpåvirkning. Vi ønsker derfor at rejse sagen."

Efter en besigtigelse foretaget den 9/8 2005 afviste selskabet skaden som dækningsberettigende.

Klageren har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal anerkende skaden som dækningsberettigende. Klageren har i sin klageskrivelse dateret 4/12 2005 til nævnet anført:

"Det fremgår af skaderapporten at afvisningen af dækning primært er begrundet i at 'der er tegn på spær på at der trænger vand ind på østsiden. Der er en del mosbegroning på taget, hvilket giver risiko for vandindtrængning.' Vi har fremført dels at østsiden af taget ikke volder problemer, dels at årsagen til mosbegroningen blev fjernet umiddelbart efter vores indflytning. Der stod et 8-10 meter højt nålefældende træ umiddelbart op ad husets østside (vistnok en vandgran, med kontiskindvend). Hertil indvendes i C.L.L.H's brev af 9. nov. at mosbegroningen ikke angives kun at have været på denne side. Vi anfører herimod at oplysningen anføres under samme punkt (8.1), der giver karakteren K3. Vi kan hertil føje at det fjernede træ var det eneste der kan have forårsaget fugtophobning pga. af nedfald og skygge. ...

Yderligere kan nævnes at den manglende ventilation siden hen er blevet udbedret ved at isoleringsmateriale der forhindrede udluftning er blevet fjernet. Tagrummet blev ikke inspiceret under skadeskonsulentens besøg i august; inddragelsen af dette problem kan således ikke bygge på en konkret vurdering."

Nævnet har fået forelagt det fremlagte foto af huset samt de af klageren fremlagte skitser. Klageren har i skrivelse af 12/12 2005 til nævnet i tilknytning til skitserne anført:

"Vedlagte kopi af situationsplan markerer de to steder på vestsiden af taget hvor vi har alvorlige utætheder der resulterer i hyppig gennemtrængning af vand til lejligheden. Desuden er placeringen af den nålefældende vandgran ved husets østside vist. Den anden kopi af den originale beplantningsplan dokumenterer denne

side vist. Den anden kopi af den originale beplantningsplan dokumenterer denne placering (se i øvrigt tidligere sendte foto).

Jeg kan yderligere oplyse om vandgennemtrængningerne at a) er et ca. 130 cm langt område på det skrå lofts alleryderste liste, hvor murværket nedenfor har mørke fugtskjolder. Område b) er en ca. 90 gange 50 cm stort mørkt og fugtskjoldet område på loftspladerne."

Selskabet har ved sin repræsentant over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Repræsentanten har til støtte herfor i skrivelse af 4/1 2006 til nævnet anført, at forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten. Repræsentanten har herom nærmere anført:

"Det kan nævnes, at det fiberarmerede skifertag på ejendommen vurderes at være det oprindelige fra husets opførelse i 1972 og tilbygning fra 1977. Netop den type tag, med en taghældning under 35 grader, med mosbegroning, mangelfuld udluftning samt manglende afrensning som det pågældende tag vil erfaringsmæssigt ofte blive utætte. Det vurderes, at den bygningssagkyndige på korrekt vis med sine kommentarer og karakterer gør opmærksom på dette i tilstandsrapporten."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"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:

Nævnet bemærker, at den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten udarbejdet 10/9 2001 i position 8.1, Tagbelægning/rygning, har givet karakteren "K3". I bemærkningerne

er omtalt dels tegn på vandindtrængen på spær på østsiden, dels mosbegroningen på taget med deraf følgende risiko for vandindtrængen.

Nævnet finder, at bemærkningerne må forstås således, at den bygningssagkyndige har noteret to forskellige problemstillinger vedrørende vandindtrængen. Nævnet finder på den baggrund, at bemærkningen om mosbegroning ikke kan anses for begrænset til dele af taget.

Som følge af det anførte kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdet er retvisende beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen