779/07

Den 17. september 2007 blev i sag nr. 70.665:

xxxxx xxxxxxxx xx
xxxxxx xx xxxxxxxx
xxxxxxxx x
xxxx xxxxxxx

mod

Privatsikring
Gl. Kongevej 60
1790 København V

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Privatsikring, klager ved deres advokat over selskabet afvisning af at yde forsikringsdækning for et anmeldt forhold vedrørende den forsikrede ejendoms tag.

Selskabet har afvist at yde dækning under henvisning til, at forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten.

Klagerne overtog den 15/12 2005 den forsikrede ejendom på baggrund af tilstandsrapport af 30/9 2005. Af købsaftalen fremgår, at klagerne ved handlen modtog et prisnedslag på 20.000 kr. bl.a. på grund af fejl og mangler nævnt i tilstandsrapporten.

Den 23/2 2006 anmeldte klagerne diverse forhold under forsikringen, herunder bl.a. forholdet vedrørende taget.
Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Karakterer: … K2 Alvorlige skader K3 Kritiske skader …**

Registrering af bygningens tilstand

Bygn: Karakter: Registrering og note:

…

8. Tagkonstruktion

8.1 Tagbelægning/rygning	K2	Tagbelægningen ses med enkelte dampbuler og store lunker flere steder. Note: Begrænset restlevetid må påregnes.
8.3 Skotrender/inddækninger	K3	Inddækninger på sternbrædder fremstår tærede med åbne samlinger og løstsiddende flere steder. Note: Utætheder ved inddækninger øger risiko for opfugtning i konstruktionen og deraf følgende risiko for skader.
8.5 Udvendigt træværk ved tag	K2	Der ses nedbrydninger af træværket i flere sternbrædder."

I tillægget til tilstandsrapporten har taget fået den generelle karakter under middel og under anslåede udbedringspriser fremgår bl.a.:

"

Bygning	**Pos.nr./bygningsdel fra tilstandsrapport**	**Reparationsforslag**	**Anslået pris excl. moms**
…	…	…	…
A 8.0	.1 Tagbelægning/rygning	Rep./udskiftning af tag	Indh. tilb.
	.5 Udvendigt træværk ved tag	Rep./udskiftning af træværk	6.500,00
	.3 Skotrender/inddækninger	Monter nye inddækninger	3.000,00

"

Selskabet har på denne baggrund i skrivelse af 21/3 2006 afvist at yde dækning for dette forhold under henvisning til, at det er beskrevet i tilstandsrapporten og således undtaget dækning.

I forbindelse med sagens behandling ved Ankenævnet for Huseftersyn er der udmeldt en skønsmand, som den 8/6 2006 har besigtiget ejendommen. Af skønsmandens erklæring fremgår bl.a.:

"

Ad 3 Konklusion:	Tag fremstår meget ujævnt med dampbuler og lunker. (foto 20+21+22). Spor af ansamling i dybere lunker. Enkelte steder løsning i papsamlinger (foto 21). Tagdækning skønnes tjenlig til renovering incl. korrekt hældning.
Ad 3. Fejl og forsømmelser	TR har ikke bemærkning til skjolder i loft. Kunne være bemærket med K1 og note om revne i overpap. Skjold ved skorsten kan være af nyere dato. Bemærkning i 'generelle kommentarer' synes ikke at stemme overens med bemærkning under pos. 8.1 - 8.5, hvor K3 er mere dækkende end K2.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Udbedring af skjolder skønnes ikke relevant. Ny korrekt tagdækning skønnes påtrængende. Kan udføres på forskellig vis. Skønsmæssigt kr. 80-100.000,-.

Ad 3. Forbedringer	Ud fra alder/tilstand 80 % forbedring.

"

Klagernes advokat har ved skrivelse af 20/11 2006 indbragt sagen for Ankenævnet for Forsikring og under henvisning til tilstandsrapportens bemærkninger og skønsmandens erklæring anført:

> "Det er således min helt klare vurdering, at forholdet var klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, idet skadeangivelse i tilstandsrapporten er ufyldestgørende, hvilket har været medvirkende til, at mine klienter ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang og betydning i betragtning.
> Det er gældende praksis, at én forkert karakterangivelse giver anledning til dækning af en eventuel skade jfr. ankenævnskendelser nr. 58201 af 2. december 2002 samt nr. 59767 af 1. september 2003.
>
> På baggrund af ovenstående skal jeg venligst anmode om, at skaden anerkendes som dækningsberettigede skade."

Selskabet har i svarskrivelse af 15/1 2007 til nævnet anført:

> "Det er vores opfattelse, at skønsmandens konklusioner om tagets tilstand er stort set identiske med bemærkningerne i tilstandsrapporten, og vores kunde dermed har fået tilstrækkelige advarsler omkring tagets tilstand, herunder at dette stod for en snarlig udskiftning.
>
> Vores kunde har da også modtaget et nedslag i købesummen i den anledning.
>
> For så vidt angår følgeskader af utæthed bemærker vi, at skønsmanden vurderer, at udbedring ikke er relevant. Det er herefter uden betydning, at forholdet muligt skulle have haft karakteren K3, idet kommentarerne til den angivne karakter til fulde beskriver tagets faktiske tilstand.
>
> Vi må således fastholde vores afgørelse på dette punkt."

Nævnet har fået forelagt de i sagen vedlagte fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

> "**6 Hvad dækker forsikringen ikke?**
> - forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.
>
> Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at den konstaterede skade vedrørende ejendommens tag ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Nævnet bemærker i den forbindelse, at den bygningssagkyndige har anført, at en køber må påregne begrænset levetid for tagdækningen. Klagerne har således på grundlag af rapporten haft mulighed for at taget forholdets reelle karakter, omfang og betydning i betragtning. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann