780/07

Den 1. oktober 2007 blev i sag nr. 70.766:

xxxx xx xxxxx xxxxxxx
xxxxxx xxxxxxxxx xxx x
xxxx xxxxxxxxxxx

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 over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt vandskade samt problemer med tagrenden.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at skaderne i huset er opstået som følge af dårlig/mangelfuld vedligeholdelse.

Den forsikrede ejendom er opført i 1970, og klagerne overtog ejendommen den 1/3 2003 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 22/11 2002.

Klagerne anmeldte efter det oplyste den 31/5 2006, men modtaget i selskabet 27/6 2006, at der var konstateret fugt i ydervæg.

Selskabet foranledigede besigtigelse den 7/7 2006 og udfærdigelse af skaderapport af 21/7 2006. Det fremgår bl.a. heraf:

> "Forholdet drejer sig om vandgennemtrængning ved stueloft under altan. Ved ejendommen sås der på altanvinge af mursten svigt i fuger ved aflæggeplade over murstensvæg (vinge).
>
> Fugemassen var tørret ind og revnet, tillige sås fugemassen at være malet over.

> Ved besigtigelsen sås aftegninger på altanforkanterne på nabobygningen som vurderes at stamme fra forhold magen til ovenstående.
> …
> Forholdet er **ikke** erstattet, da det drejer sig om manglende vedligeholdelse af fuger.
>
> Det er normalt at fuger som er udsatte for regn, vind og sol, jf. producenterne, skal skiftets minimum hvert andet år. Da forsikringstager har beboet ejendommen siden den 1. marts 2003 vurderer vi, at sagen drejer sig om manglende vedligeholdelse som har medført vandgennemtrængning i bygningen. Tillige er skaden og årsagen til skaden opstået efter overtagelse hvorfor forholdet ikke er dækket jf. pkt. 4."

Klageren opdagede efterfølgende yderligere fugtproblemer, herunder fra tagrenden. Klagernes entreprenør har i skrivelse af 23/11 2006 i forbindelse med de påbegyndte istandsættelsesarbejder på tagterrasser anført, at tagrende-løsningen er meget kritisk, idet vandindtrængen uvægerligt vil finde sted i forbindelse med løvfald og ved temperaturskift i vejrliget. Entreprenøren har endvidere anført:

> "Tagrende ligger ovenpå en ikke inddækket planke som ligger umiddelbart ovenpå facadepartier, så når tagrende af den ene eller anden årsag løber over vil der være stor risiko for at det vil trænge ind ovenpå facadepartier og nok også hen af loftet i stuen.
> Desuden er der meget stor risiko for følgeskader som f.eks. svampe og råd angreb.
>
> Størrelsen på tagrende kan diskuteres ligesom den ligger med ret store lunker, hvilket ikke er optimalt her hvor det er så vigtigt at den bare fungerer.
> Flere samlinger er utætte, andre steder ser samlinger meget sløje ud."

Selskabet havde tidligere afvist forholdet med henvisning til, at der var tale om mangelfuld vedligeholdelse, og fastholdt i mail af 24/11 2006 dette synspunkt.

Over for nævnet har klagerne i klage af 3/12 2006 nedlagt påstand om, at selskabet pålægges at dække udgiften til ny tagrendekonstruktion, reparation af murværk samt indvendig udbedring af loft og vægge - anslået med forbehold til 35.000 kr.

Til støtte for påstanden har de bl.a. anført:

> "Huset overtages 1/3-2003 - indflytning 1/4-2003. Huset bliver malet overalt. Ved ca. juletid 2003 opdager vi en lille skjold i loftet. Naboer siger vi er det eneste hus, der ikke har fået skiftet tagpap. Det bliver gjort maj 2004. Vi maler og gør i stand, men i løbet af det næste 3/4 år trænger vandet ind igen. Vi er i mellemtiden blevet enige med naboerne om en facaderenovering, som skulle være påbegyndt marts 2006, men som blev udskudt til sept. grundet mangel på håndværkere. Da al facadebeklædning blev fjernet 10/2006 kunne man se fejlkonstruktion af tagrenden."

Selskabet har over for nævnet ved skrivelse af 19/2 2007 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

> "Fugen er efter vores opfattelse ikke vedligeholdt korrekt, idet fuger der er udsat for almindelig vind- og vejrforhold skal skiftes minimum hvert andet år. Dette ligeledes jf. producenter af fugemassens produktbilag.
>
> For så vidt angår problemerne med tagrenden kan vi oplyse, at denne ikke er udført korrekt, men ikke ulovligt. Dette blev ligeledes bekræftet telefonisk af forsikringstagers egen entreprenør. Det skal for god ordens skyld oplyses, at tagrenden først kan besigtiges efter at husets facade er taget af i forbindelse med en total facaderenovering af alle husene i rækken.
> Forholdet omkring tagrenden er således ligeledes afvist herfra som værende dækket på ejerskifteforsikringen, idet tagrenden efter vores opfattelse er blevet mere og mere fyldt af blade og skidt gennem årene. Tagrenden har således til sidst ikke kunnet tage mere vand, hvorfor fugtproblemerne inde i huset er opstået idet tagrenden ikke har været renset og tømt regelmæssigt som gængs kutyme er.
>
> Skaderne i huset er således opstået som følge af dårlig/mangelfuld vedligeholdelse."

Nævnet har fået forevist de fremsendte fotos.

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.
> …
> Dækningen er betinget af:
> i) at skaden/skaderisikoen var til stede ved købers overtagelse/rådighed af ejendommen
> …
> Forsikringen dækker ikke:
> …
> - bagatelagtige forhold, der er umiddelbart synlige for den usagkyndige køber, eller forhold, der alene er udtryk for slid og ælde og dårlig vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder ikke grundlag for at antage, af fugerne på overtagelsestidspunktet var i en sådan stand, at forholdet udgjorde en skade. Nævnet finder derfor ikke at kunne

pålægge selskabet at betale for udbedring af fugerne eller for de skader, de utætte fuger måtte have forvoldt.

For så vidt angår tagrenderne har selskabet i sin skrivelse af 19/2 2007 anført, at denne ikke er udført korrekt. Entreprenøren har tillige udtalt, at den er utæt i samlingerne. Nævnet må derfor lægge til grund, at forholdet udgør en skade og også gjorde det på overtagelsestidspunktet. Da selskabet ikke har godtgjort, at manglende vedligeholdelse fra klagerens side har medvirket til skaden, finder nævnet, at forholdet er dækningsberettigende. Nævnet kan ikke på det foreliggende grundlag tage stilling til erstatningens størrelse.

Derfor

b e s t e m m e s :

Selskabet, Købstædernes Forsikring, skal anerkende, at den ikke korrekt udførte og utætte tagrende udgør en dækningsberettigende skade. Eventuelle følgeskader heraf er ligeledes dækningsberettigende.

Klagen vedrørende de utætte fuger er ikke dækningsberettigende.

Marianne Højgaard Pedersen