808/08

Den 1. december 2008 blev i sag nr. 73.494:

xxxxxx xxxxx xxxxxxxxxx
xxxx xxxxxxx xxx xx
xxxx xxxxxxxx

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 en anmeldt rådskade på den forsikrede ejendoms indgangsparti og terrasse.

Selskabet har ved sin repræsentant afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdet ikke var til stede ved overtagelse af ejendommen, og at nedbrydningen skyldes manglende vedligeholdelse.

Ejendommen, der er opført i 1930, blev overtaget af klageren den 1/9 2001 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 29/4 2001.

Om forholdet har sælgeren i tilstandsrapporten anført:

"**Sælgers oplysninger om ejendommen**	**Ja**	**Nej**	**?**
...			
7. Trapper			
7.1 Er Har der været skader ved trapper? Hvis ja, hvor? ***Terrassetrappevange. Udskiftet + et par trin. Alt råd fjernet (have)***"	☒	☐	☐

Klageren anmeldte ved e-mail af 21/12 2007, at trappeopgang til hovedindgang og terrasse var gået i forrådnelse, samt at bærende dele var angrebet. Han oplyste endvidere, at en uvildig person havde besigtiget skaden og udtalt, at sælgeren tilsyneladende havde brugt en forkert maling, således at træet nu var gået i forrådnelse.

Selskabets repræsentant besigtigede ejendommen den 14/1 2008 og har i skaderapport af 22/1 2008 bl.a. anført:

"**BESKRIVELSE AF SKADE:** Ved besigtigelsen oplyste forsikringstager, at de over de sidste 5-7 måneder havde observeret at trinene i trappen op til vindfang ved hoveddør samt enkelte brædder i gulvet ved vindfanget er rådnet. Ligeledes er der en stolpe der bærer udhænget som er rådnet.

Forsikringstager oplyser, at de har haft en ingeniør ude som har oplyst, at malingen muligvis er en forkert type. Forsikringstager har ikke haft malet siden overtagelsen.

Ved besigtigelsen ses, at trinnene i trappen er med nedbrydning. Nedbrydningen ses flere steder, at være konstruktiv. Ligeledes ses, at 4-5 brædder på gulvet i vindfanget er med nedbrydning. Nedbrydningen ses, at være konstruktiv.

Mod nordvest ses en 4x4 stolpe som ved trægulvet ses med nedbrydning. Stolpen bærer udhænget. Stolpen vurderes umiddelbart, at være ca. 60 % nedbrudt.

Der ses malingsafskalninger hvor træet er nedbrudt. Brædderne ses at være malet på oversiden, undersiden står ubehandlet.

Forsikringstager har ligeledes observeret, at trappen op til terrassen og enkelte brædder i denne er rådne.

Ved besigtigelsen ses, at trappetrinene op til terrassen er nedbrudte på trædefladen. Ligeledes ses der nedbrydning i trappevangen samt i vangen der bærer gulvet på terrassen. Forsikringstager oplyser, at de ikke har haft malet træværket på terrassen, dette var gjort af sælger ved overtagelsen i 2001. Forholdet på terrassen er ligeledes observeret inden for de sidste 5-7 måneder.

FORSIKRINGSDÆKNING: ...
Forholdet vedr. nedbrydning/råd er ikke dækket jf. forsikringsbetingelser pkt. 4 Forholdet samt årsagen(afskallet maling) vurderes ikke at have været til stede ved overtagelsen hvilket er en forudsætning for at forholdet kan være dækket af ejerskifteforsikringen.

> Forholdet vurderes ligeledes ikke dækket jf. forsikringsbetingelse pkt. 5 forholdet vurderes at skyldes manglende vedligeholdelse. Malingen på træværket er ikke blevet vedligeholdt de sidste 6 år og den forventede levetid på overfladebehandlingen er udløbet."

Ved skrivelse af 11/2 2008 til klageren afviste selskabet på baggrund af skaderapporten at dække skaden. Selskabet påpegede, at træværket ikke siden overtagelsen i 2001 var blevet overfladebehandlet.

Klageren var utilfreds med selskabets afgørelse og har i e-mail af 19/2 2008 anført, at træværket fra start ikke var overfladebehandlet fra tidligere ejers side, hvorfor det ikke havde været muligt for ham at behandle træet, der tilsyneladende var malet to gange uden forudgående overfladebehandling.

Over for nævnet har klageren herefter i klage af 24/2 2008 krævet, at selskabet skal dække omkostningerne til udbedring af indgangspartiet og terrassen, og har til støtte herfor anført:

> "Træet på vore indgangspartier/terrasser er begyndt at rådne og ifølge fagfolk så skyldes dette, at den tidligere ejer ikke har overfladebehandlet træet fra start. Dette er indberettet til Købstædernes Forsikring, som via deres rådgiver ... har besigtiget skaden og efterfølgende meddelt, at vores forsikring ikke dækker denne skade. Jeg/vi er ikke enige i deres argumenter/referencer, hvorfor sagen nu ankes!"

Selskabet har over for nævnet ved skrivelse af 18/3 2008 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor henvist til skaderapporten af 22/1 2008 og taksators besvarelse af 13/3 2008. Det fremgår bl.a. heraf:

> "Vores begrundelse for afslaget er, at forholdet ikke har været til stede ved overtagelsen af ejendommen d. 1. september 2001, hvilket er en forudsætning for, at et anmeldt forhold kan være omfattet af ejerskifteforsikringen. Forsikringstageren har over de sidste 5-7 måneder før vores besigtigelse d. 14. januar 2008, konstateret nedbrydningen i træværket, og såfremt nedbrydningen havde været til stede ved overtagelsen i 2001 ville nedbrydningen have været mere omfattende.
>
> Ved samme besigtigelse oplyser forsikringstager, at de ikke har malet træværket siden overtagelsen i 2001, hvorved vi ligeledes har afvist forholdet med henvisning til forsikringsbetingelserne pkt. 5 hvor der blandt andet står, at forsikringen ikke dækker manglende vedligeholdelse."

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 dans 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 forebyggende foranstaltninger.

Dækningen er betinget af:

i) at skaden/skaderisikoen er til stede ved købers overtagelse/rådighed af ejendommen
...
5. Hvilke forhold dækkes ikke

Forsikringen dækker ikke:
...
- bagatelagtige forhold, der er umiddelbart synlige for den usagkyndige køber, eller forhold, der alene er udtryk for slid og ælde og dårlige vedligeholdelse, medmindre der som følge af de pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har sandsynliggjort, at skaden var til stede ved hans overtagelse af ejendommen 1/9 2001. Nævnet finder endvidere at måtte lægge til grund, at nedbrydningen skyldes manglende vedligeholdelse, da klageren ikke har behandlet træværket siden overtagelsen i 2001.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand