870/11

Den 14. juni 2011 blev i sag nr. 78.864:

xxxxxx xxxx xxxxxx
xxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

Concordia Forsikring as
Tietgens Alle 112 - 114
5230 Odense M

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Concordia Forsikring as. Han klager over, at selskabet har afvist at yde dækning for et anmeldt forhold vedrørende den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at forholdet er anført i tilstandsrapporten med karakteren K1.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1966, og at klageren overtog ejendommen den 1/12 2009 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 23/6 2009. Heraf fremgår bl.a.:

"**5. Lofter/etageadskillelser**

5.1	Lofter/etageadskillelser	K1	Ujævnheder i stuelofter, specielt i vestlig del, hvor der er nedbøjning i loft.

…

8. Tagkonstruktion

…

8.8	Spær og lægter	K1	Stor nedbøjning i tagkonstruktion over stue.

…

Karakterer:

Ingen bemærkninger IB
Kosmetiske skader K0
Beskriver skader eller forhold, som kan påvirke købers indtryk af bygningen.
Mindre alvorlige skader K1
Beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

Alvorlige skader Beskriver skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.	K2
Kritiske skader Beskriver skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skade på andre bygningsdele.	K3
Bør undersøges nærmere Beskriver forhold, hvis konsekvens ikke kan fastlægges tilstrækkeligt ved den visuelle gennemgang. Det kan være en alvorlig skade, derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares.	UN

Hvis køber vælger at købe ejendommen, uden at forholdet er undersøgt nærmere, bærer køber selv risikoen."

I skadeanmeldelsen af 9/6 2010 til selskabet oplyste klageren, at han opdagede skaden, da en tømrer skulle lave taget på tilbygningen og i den forbindelse skiftede husets spærbrædder. Han forklarede, at skaden bestod i, at der manglede en bærende rem over vinduerne i stuen, hvilket kunne medføre, at taget sank yderligere. Ifølge tømreren, var den manglende rem årsagen til, at taget var begyndt at synke i første omgang. Klageren anførte endvidere, at det var tømrerens opfattelse, at bæreremmen blev fjernet i forbindelse med udskiftning af vinduerne.

Af et tilbud fra tømreren dateret den 8/6 2010 fremgår bl.a.:

"EFTER OG HAVE LAVET STERN PÅ OVENSTÅENDE ADRESSE, HAR VI BEMÆRKET AT DER VAR PROBLEMER MED EN DEL AF SPÆRKONSTRUKTIONEN UNDER TERRASSEPARTIET, DA DENNE TIDLIGERE HAR VÆRET AFSTIVET MED DAMPRØR. MEN IKKE ER DET LÆNGERE, OG DERMED ER TAGET SUNKET UNDER DETTE PUNKT. "

Selskabets taksator besigtigede det anmeldte forhold den 16/6 2010, og i brev af 21/6 2010meddelte selskabet klageren afslag på dækning med henvisning til, at forholdet var korrekt beskrevet i tilstandsrapporten.

Klageren var utilfreds med selskabets afgørelse og bemærkede i brev af 6/7 2010, at tømreren havde oplyst, at taget fortsat ville sætte sig, hvis ikke forholdet blev udbedret. Klageren anførte endvidere, at det ikke fremgik af tilstandsrapporten, at den bærende rem over vinduet manglede.

Da selskabet fastholdt sin afgørelse, har klageren indbragt sagen for nævnet.

3. 78.864

Af klageskemaet fremgår bl.a.:

"**1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …**
Der er problemer med en del af spærkonstruktionen under terrassepartiet, da denne tidligere har været afstivet med damprør, men ikke er det længere og dermed er taget sunket under dette punkt.

I tilstandsrapporten er det en K1 synsfejl, men efter at have fjernet sternbrædderne ligner det en K3, da taget og loftet fortsat vil synke.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …

at de vil ordne skaden før end den bliver mere alvorlig og dække udgifterne."

Selskabet har i brev af 14/9 2010 til nævnet bl.a. anført:

"Forholdet er besigtiget af taksator den 16. juni 2010. Ved besigtigelsen kan der konstateres at overligger over vindues- og dørparti i stue har en nedbøjning på 10-20 mm, hvilket også medfører nedbøjning af tagfladen og loftet i stuen
…
I tilstandsrapporten pkt. 5.1 er beskrevet 'ujævnheder i stuelofter, specielt i vestlig del hvor der er nedbøjning i loft'. Forholdet er benævnt med karakteren K1. I tilstandsrapporten pkt. 8.8 er beskrevet 'Stor nedbøjning i tagkonstruktionen over stue'. Forholdet er benævnt med karakteren K1.
…
Det er vor taksators vurdering at forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten og er benævnt med den rigtige karakter, nemlig K1, idet forholdet ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens funktion eller bygningens funktion. Det er vor taksators vurdering, at der ikke sker yderligere sætning, som medfører skade på andre bygningsdele. Forholdet har været til stede igennem en tid og der er ikke sket skader. Der synes ikke, at være sket yderligere sætninger siden tilstandsrapporten er lavet for et år siden."

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**3. Hvilke forhold er dækket**
3.1. Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
…
4. Undtagelser fra dækning

- 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 har gennemset de forelagte billeder af husets tag og loft.

Nævnet udtaler:

Nævnet har gennemgået sagen og finder, at der til sagens afgørelse kræves en nærmere bevisførelse vedrørende risikoen for yderligere sætninger. Da en sådan bevisførelse ikke kan finde sted for nævnet, kan nævnet ikke afgøre sagen. Sagen kan eventuelt søges løst ved domstolene i forbindelse med syn og skøn.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Marianne Højgaard Pedersen
formand