Ankenævnet for Forsikring

904/12

Den 3. december 2012 blev i sag nr. 82.376:

xxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx x

mod

Gjensidige Forsikring ASA
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Gjensidige Forsikring ASA. Hun klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for et anmeldt forhold vedrørende utætheder ved skotrender.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at det det anmeldte forhold er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten.

Det fremgår af sagen, at ejendommen er opført i 1979, og at klageren overtog ejendommen den 23/1 2010 på baggrund af en tilstandsrapport dateret den 11/12 2009.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**8. Tagkonstruktion**

8.5 Udvendigt træværk ved tag	K3	Fugtskjold på bjælke i køkken under skotrende. Skotrende kan være utæt. Note: Der bør foretages tætning."

Af købsaftalen fremgår endvidere:

"**Add Afslag i købesum:**
Den kontante købesum er aftalt til kr. 1.550.000 Køber har fået et kontant afslag på kr. 125.000 som tilskud til udbedring af diverse fejl og mangler mv. jf. tilstandsrapport.

2. 82.376

…
Add Tilbud fra håndværker:
Køber er gjort bekendt med at tilbud af 23.06.2009 fra … byg om tætning mellem skotrender og tagsten iht. tilstandsrapportens pkt. 8.5. Tilbuddet er vedlagt til orientering. Hvis køber ønsker arbejdet udført sørger køber selv for kontakt og indhentning af nyt tilbud.
Alle omkostninger i forbindelse med ovennævnte er sælger og dennes ejendomsmægler uvedkommende i enhver henseende."

Af det i købsaftalen omtalte tilbud dateret den 23/6 2009 fremgår:

"Ved besigtigelse kunne følgende konstateres:

– enkelte skårne skotrendesten mangler, samt at nogle tagsten er sunket ned i tagfladen, hvorved der opstår en større åbning mellem tagstenene.
– kittætning mangler mellem tagsten og skotrendeblik.

Ovenstående forhold medfører, at der kan ske en vandindtrængning i konstruktionens indvendige dele v. samtidig vand- og vindpåvirkning, afhængig af undertagets tæthed.

Der er ikke foretaget destruktive undersøgelse for at kunne besigtigelse undertages udførelse og tæthed.

1. Undersøgelse af skotrende og udbedring af tætning v. skotrende.

- Besigtigelse af skotrende og tagbelægningen heromkring (kr. 600,00 ekskl. moms).
- Nødvendigt arbejdsstillads.
- Tilretning af skårne tagsten.
- Supplerende tagsten, hvor disse mangler.
- Tætning med tagkit mellem skotrendeblik og de skårne tagsten.

Der kan ikke garanteres for tagets tæthed fremover.

I alt monteret ekskl. moms	tilbud	kr.	9.000,00
25 % moms			2.250,00
		Kr.	**11.250,00**"

Selskabet oplyser, at klageren efter overtagelse af ejendommen har konstateret indtrængen af vand og at selskabets bygningskonsulent den 29/6 2011 besigtigede ejendommen. Bygningskonsulenten har på baggrund af besigtigelsen i brev af 23/7 2011 til klageren anført:

"Der kunne konstateres skjolder efter indtrængende vand ved og omkring synlig bjælke i køkken/alrum - under skotrende. Endvidere kunne konstateres skjolder på lysninger ved tagvindue. Årsagen vurderes at være en utæt skotrende samt utæthed ved inddækning omkring tagvindue.

Ejerskifteforsikringen kan dække omkostningerne til at få udført en tæt inddækning ved tagvinduet. Derimod kan vi ikke tilbyde erstatning vedrørende skotrenden da dette forhold er

nævnt i tilstandsrapporten med en K3, uanset du ved besigtigelsen fremlagde en faktura på reparation af denne. Ved min besigtigelse på taget var det tydeligt at den ikke var repareret."

Klageren har herefter fremsendt erklæring af 27/9 2011 fra VVS-installatør, hvoraf fremgår:

"Vedr. utæt tag ved skotrende

Beskrivelse af forkert konstruktion, se billeder:
Taglægter er ikke ført til skotrende brædder (og dermed fastgjort deri)
Taglægter er samlet over det sidste spær ved skotrende og hviler derfor kun af på en ende bøjer derved ned.
Skotrende ligger 2-3 cm over taglægter og derved får tagsten 'modfald' når de ligger ud i skotrende.
Skotrende er udført som 5" i stedet for 6"
Tagsten er nuværende kun ført ca. 2 cm ud i skotrende, i stedet for 8 cm."

Erklæringen har ikke givet selskabet anledning til at ændre sin afgørelse, hvilket klageren er utilfreds med. Efter indsigelse overfor selskabet har klageren derfor ved brev af 11/4 2012 indbragt sagen for Ankenævnet for Forsikring. Over for nævnet gør klageren gældende, at skaden er dækket af forsikringen, da konstruktionsfejlen ikke er nævnt i tilstandsrapporten.

Selskabet har i svarbrev af 14/6 2012 henvist til sit brev af 12/3 2012 og endvidere til nævnet anført:

"Tilstandsrapporten er det dokument, som udarbejdes for nærmere beskrivelse af de forhold, som den bygningssagkyndige har konstateret på bygningen. Købesummen fastsættes bl.a. på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten, og ligeledes indtegner vi Ejerskifteforsikringen på huset på baggrund af de oplysninger, som er anført i tilstandsrapporten.

Forhold, som ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, er ikke omfattet af Ejerskifteforsikringen, jf. forsikringsbetingelserne pkt. 16a.

Forhold som er anført i tilstandsrapporten kan alene fjernes, såfremt der udarbejdes en allonge af den bygningssagkyndige, som derved fjerner oplysningen i tilstandsrapporten.

Forsikringstageren har ikke inden overtagelsen fået repareret skotrenden og via en allonge fået den byggesagkyndige til at godkende reparationen af skotrenden.

Forsikringstageren påtager sig dermed ved købet af huset med en kritisk skade risikoen for denne skade (herunder udbedringen af skaden), og risikoen for, at der ikke er forsikringsdækning for det forhold, som er anført i tilstandsrapporten, jf. forsikringsbetingelserne pkt. 16a.

Såfremt der var udarbejdet en allonge for det udbedrede forhold, kunne fejl og forsømmelse ved den udførte reparation have været dækket over Ejerskifteforsikringen, da forholdet dermed var slettet fra tilstandsrapporten.

Herudover vil vi præcisere, at forsikringstager som følge af forhold, som er anført i tilstandsrapporten, har fået et nedslag i købesummen på 125.000 kr.

I købsaftalen er vedhæftet et tilbud på tætning af skotrenden, men det er også nævnt, at køber selv skal kontakte en håndværker for at få et nyt tilbud. Vi vil gerne præcisere, at det i tilbuddet er anført, at dette tilbud og den anførte udbedring ikke garanterer for tagets tæthed fremover, og at der ikke er foretaget destruktive undersøgelser for undertagets udførelse og tæthed.

Der er således med dette tilbud ikke givet garanti for hverken tagets tæthed fremover, og der er ikke foretaget nærmere destruktive undersøgelser for endelig fastlæggelse af årsag og omfang. Forsikringstageren kan således ikke blot støtte sig til dette tilbud og på baggrund af dette tilbud få udbedret forholdet af en ny håndværker.

På baggrund af ovenstående samt med henvisning til vores brev af 12. marts 2012 fastholder vi, at der ikke er forsikringsdækning for det anmeldte forhold.

Endelig skal vi bemærke, at vi - såfremt vi mod vores forventning skulle tabe sagen i Ankenævnet for Forsikring - i så fald tager forbehold for afskrivning på grund af slid og ælde, idet der er tale om en skotrende, som er mere end 30 år gammel, hvorfor der vil være tale om en værdiforringelse på over 30 %."

Selskabets skrivelse har givet klageren anledning til at fremkomme med følgende bemærkninger:

"Med henvisning til afsnit, … startende med 'I Købsaftalen.., forstår jeg ikke forsikringsselskabets mening med disse afsnit. I købsaftalen står der netop, at der kun er tale om et tilbud for at anslå omkostningen af den anførte skade, og at jeg skal indhente et nyt tilbud når jeg ønsker skaden udbedret. Jeg er således ikke forpligtet til at anvende det vedlagte tilbud.

… samme side, beskriver forsikringsselskabet, at jeg ikke har fået aflyst den omtalte skade inden overtagelsen, men det lader sig jo ikke gøre at udbedre en skade på en ejendom jeg ikke ejer.
Jeg anerkender skadens omfang som beskrevet i tilstandsrapporten, og derfor har jeg også fået foretaget en reparation svarende til det tilbud, der var vedlagt tilstandsrapporten. Utætheden i skotrenden er dermed repareret. Jeg anerkender også, at have modtaget et kontant nedslag i købssummen på 125.000, igennem almindelig forhandling. Dog kan jeg ikke anerkende, at der ikke er forsikringsdækning for den efterfølgende konstaterede konstruktionsfejl.

Konstruktionsfejlen er efter min mening en skjult fejl, som først kan konstateres når skotrende en tætnet."

Selskabet har herefter i brev af 8/7 2012 til nævnet anført:

"Vedrørende vores kommentarer omkring tilbuddet, som var vedlagt købsaftalen (vores afsnit 8 i brev af 14. juni 2012 til nævnet) vil vi blot præcisere, at dette tilbud ikke kunne anvendes som grundlag for udbedring af skaden eller som grundlag for udarbejdelsen af et nyt tilbud,

idet dette tilbud tog forbehold for, at der ikke var foretaget destruktive undersøgelser for undertagets udførelse og tæthed, og ikke garanterede for tagets tæthed fremover. Ved anvendelsen af dette tilbud som grundlag for udførelsen af reparationen eller indhentning af nyt tilbud, ville der som følge heraf ikke være sikkerhed for, at skaden på taget blev tilstrækkeligt udbedret.

Forsikringstageren oplyser selv, at hun har fået repareret taget svarende til det tilbud, der var vedlagt tilstandsrapporten (vi tillader os at gå ud fra forsikringstager mener tilbud af 23. juni 2009 fra … BYG, som købsaftalen henviser til, og som var vedlagt købsaftalen, og ikke tilstandsrapporten).

Forsikringstager oplyser, at det ikke har været muligt at få fjernet oplysningen i tilstandsrapporten, da hun ikke få udbedret en skade på en ejendom, som hun ikke ejer.

Vi vil blot bemærke, at det som led i købsforhandlingerne som regel er muligt for en potentiel køber at få fuldstændig klarlagt omfanget af eventuelle skader på ejendommen ved at få foretaget nærmere undersøgelser heraf, således at der ikke er tvivl om årsag, omfang og pris, før ejendommen købes.

Det er som regel også muligt at indgå aftaler med sælgeren af ejendommen om udbedring af skader, som er anført i tilstandsrapporten, således at disse kan fjernes ved udarbejdelsen af en allonge.

Ved ikke at gøre dette påtager forsikringstageren sig med købet af huset med en kritisk skade risikoen for denne skade (herunder udbedringen af skaden), og risikoen for, at der ikke er forsikringsdækning for det forhold, som er anført i tilstandsrapporten, jf. forsikringsbetingelserne pkt. 16a."

Nævnet er blevet forelagt de i sagen fremlagte fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**16. Hvad dækker forsikringen ikke**

Forsikringen dækker ikke:
a. forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. 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.
…
17.5
Hvis det skaderamte på grund af slid og ælde er forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdien, fastsættes erstatningen under hensynstagen til denne værdiforringelse. Vejledning 318, del 2 (Levetidstabeller) fra Dansk Forening for Skadesforsikring kan anvendes til skadeopgørelsen."

6. 82.376

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at forholdet vedrørende skotrenderne ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, idet årsagen til fugtgennemtrængningen kunne skyldes hvad som helst.

Nævnet finder, at klageren har været informeret om denne situation inden overtagelsen og således har kunnet medtage forholdet ved forhandling om ejendommens pris, eller have krævet en nærmere undersøgelse som en betingelse for købet. Herefter kan nævnet med henvisning til den ovenfor gengivne undtagelsesbestemmelse i forsikringsbetingelserne ikke kritisere, at selskabet har afvist at dække det anmeldte forhold.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand