584/99

Den 27. marts 2000 blev i sag nr. 50.708:

xxxx xxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxx

mod

Forsikrings-Aktie-
selskabet Alka
Engelholm Alle 1
2630 Tåstrup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der har ejerskifteforsikring i Forsikrings-Aktieselskabet Alka, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for 3 anmeldte skader.

1. Vedrørende kedel/fyr.

Af tilstandsrapport af 19/1 1998 fremgår bl.a.:

"**Sælgers oplysninger om ejendommen**

| | JA | NEJ | ? |
|---|---|---|---|
| 10. VVS-installationer | | | |
| ... | | | |
| 10.B. Fyldes der vand på varmeanlægget mere end en gang om året? - Hvor ofte? Oliefyr nyt opsat | ☐ | ☒ | ☐ |
| ... | | | |
| 10.D. Er der eller har der været fejl ved eller problemer med vand, varme eller sanitet? *Nyt fyr opsat* | ☒ | | |

...

**Forsikringsoplysninger**
**Kommentarer til materialer og konstruktions-beskrivelser**

...

*10.0 VVS-installationer* *Oliefyr er netop skiftet med andet fyr. Efter angivelse på skilt på vvbeholder er det fra 1980*

...
Real Gruppen-tillæg til tilstandsrapport ...

**1. Skønnede restlevetider for grundlæggende bygningsdele:**
...

| Bygningsdel | Restleve-tid | Bemærkninger |
|---|---|---|
| ... | | |
| *Muret, skorsten* | *10-20 år* | *Kræver alm. vedligehold og rep. af fuger."* |

I december 1998 måtte klageren købe en ny oliebrænder til 5.375 kr. Dette er klageren utilfreds med. I klagerens skrivelse af 4/1 1999 til sin advokat hedder det bl.a.: "Ifølge sælgers oplysninger om ejendommen i Tilstandsrapporten pkt. 10.B og 10.D er ejendommen købt med nyt fyr opsat. Det viser sig, at der er tale om et ældre oliefyr med kedel fra 1980."

Sælgerens advokat har i skrivelse af 9/2 1999 til klagerens advokat bl.a. anført: "På min klients vegne må jeg afvise alle krav fremsat mod min klient. Jeg skal i øvrigt bemærke følgende: Deres klienter havde ejendommen 'på hånden' i meget lang tid, og de var på ejendommen utallige gange både sammen med ejendomsmægleren og sammen med egne rådgivere både tømrer og forsikringsrepræsentant. Mens ejendommen var til salg gik fyret i stykker, og min klient spurgte derfor ejendomsmægleren, om hun skulle installere et helt nyt fyr. Hun fik ved den pågældende lejlighed at vide, at dette ikke var tilfældet, men hun skulle sætte et tilsvarende funktionsdueligt fyr op, hvilket skete, og det var Deres klienter bekendt med. Ved en af besigtigelserne arbejdede smeden på opsætningen af et andet fyr. Til stede var foruden min klient, hendes søn, ejendomsmægler P.O. og Deres klient ..(klageren). Deres klient rettede ved den pågældende lejlighed henvendelse til smeden for at få ham til at give et tilbud på indretning af et nyt badeværelse. Ved en anden lejlighed blev ejendommen efter Deres klient ..(klagerens) ønske gennemgået under tilstedeværelse af min klient, hendes søn, en smed, en elektriker, en tømrer, ejendomsmægleren og Deres klient."

Af taksatorrapport af 29/3 1999 fremgår bl.a.: "... ordet 'fyr' dækker hele den enhed som leverer varmen ... Fagligt består det af en kedel og en oliebrænder. ... **Taksators vur-**

**dering:** Køber må være klar over, det er en 18 år gammel enhed, - det står i tilstandsrapporten, at varmtvandsbeholderen er 18 år. Iflg. skrivelse fra Sælgers Advokat, E.F., til Købers Advokat C.C.H., fremgår, at Køber har været i huset sammen med VVS folk, og set de arbejdede med oliebrænder/kedel, - reparerede på det. Det er en strid om ord, opfattelser etc. Dagværdien på den gamle oliebrænder er iflg SKAFOR Levetidstabel et sted mellem 20-36% af nyværdien, f.eks. 28% af 5.375,- kr. = 1.505,- kr."

Under henvisning til taksatorrapporten har selskabet anført, at erstatning for oliebrænderen kan opgøres til 1.505 kr., svarende til dagsværdierstatning, hvilket imidlertid er mindre end selvrisikoen på 5.000 kr., og selskabet afviser derfor at yde erstatning. Selskabet har endvidere over for nævnet i skrivelse af 8/7 1999 bl.a. anført: "For så vidt angår kedel/fyret skal det bemærkes, at der ikke i relation til ejerskifteforsikringen er tale om en skade ved den omstændighed, at sælger ikke har opsat et nyt fyr som angivet i tilstandsrapporten."

I klagerens skrivelse af 18/7 1999 til nævnet hedder det: "Vi finder det helt uantageligt, at man i tilstandsrapporten kan skrive 'nyt fyr opsat', når dette ikke er tilfældet."

2. Vedrørende tagvinduer mv.

Af taksatorrapport af 29/3 1999 fremgår bl.a.: "**Tilstandsrapporten:** Nævner ikke noget om tagvinduer. Køber oplyser, at der ved regnvejr i november - 1998, kom vand ind ved flere VELUX vinduer. Der ses flere mindre fugtskader på de nymalede flader ved, og omkring lysningspanelerne. Køber gør også opmærksom på en skævhed mellem karm og ramme på badeværelsesvinduet, samt at der iflg. blikkenslageren var tale om fejlmonterede inddækninger på vinduets udvendige side. **Taksators vurdering:** Det står klart, at der er kommet vand ind ved flere VELUX tagvinduer. Mht. skævheden mellem karm og ramme på badeværelsesvinduet, så har den været der i mange år, -det er tidens tand, - det er et helt synligt forhold, - uden betydning og bagatelagtigt på et 32 år gammel tagvindue. Jeg har talt med blikkenslager K.W., fra Blikkenslagerfirmaet P. & Søn, som har udført reparation på alle tagvinduer. K.W. siger: - der var utætheder i lodningerne mellem bly og zinkdelen, især ved de øverste hjørner på karmen. Utæthederne skyldes alm. nedslidning og metaltræthed af bly/zinkpladerne. Enkelte af de præfabrikerede inddækningslister som er

skruet til vinduet, var vendt forkert ved monteringen, - det har de været i mange år, slutter KW. Der foreligger regning fra Blikkenslagerfirmaet på 703,34 kr. Følgeskader på de malede flader ved vinduerne, beløber sig til nogle få tusinder kroner."

Selskabet finder, at der er tale om bagatelagtige forhold, der alene er udtryk for slid og ælde. I selskabets skrivelse af 8/7 1999 til nævnet hedder det: "På baggrund af det oven for anførte er det vores opfattelse, at for så vidt angår tagvinduerne er der tale om utætheder i inddækningerne, som skyldes almindelig slid og ælde, idet det samtidig bemærkes, at levetiden for disse er skønnet oversteget med 12 år."

I klagerens skrivelse af 18/7 1999 til nævnet hedder det: "Vi har aut. VVS blikkenslagers ord for, at mangelfuld og forkert montering af vippevinduerne har forårsaget nævnte skader. At selskabet på grundlag af deres egen taksator taler om 'bagatelagtige forhold' må stå helt for deres egen regning."

3. Vedrørende skorstenen, herunder problemer med løbesod.

Af tilstandsrapport af 19/1 1998 fremgår bl.a.:

"*8.21 Skorsten, overflad. K1*

*Der ses mindre områder med løse fuger/manglende fuger. Inddækning bag skorsten bør holdes under særlig observation, da skorstenen er meget bred grundet de to adskilte rør.*"

I klagerens skrivelse af 4/1 1999 til sin advokat hedder det bl.a.: "Efter regnvejr ultimo december blev konstateret udsivning af løbesod ved rist i fyrkælder samt på Pejsevæg i opholdsstue, uagtet fru S. i vidners påhør, (os + ejendomsmægler) på vort spørgsmål under købsforhandlingerne om netop løbesod hævdede, at dette var bragt i orden."

Sælgerens advokat har i skrivelse af 9/2 1999 til klagerens advokat bl.a. anført: "Min klient oplyser videre, at ejendommens skorsten i 1996 blev repareret efter et angreb af løbesod. Der var ved samme lejlighed købt mursten med henblik på at få udskiftet nogle sten ved pejsen/brændeovnen. Stenene, der endnu er på ejendommen, blev imidlertid ikke udskiftet på grund af min klients ægtefælles dødsfald. Stenene blev påvist ved en af de

mange gange, Deres klienter var på ejendommen. Der har i øvrigt ikke været løbesod siden 1992, hvor der blev opsat Isokern. Hvis der nu på ny er konstateret løbesod på ejendommen skyldes dette formentlig, at Deres klienter har fyret med vådt brænde. Min klient har ikke brugt brændeovnen siden hendes mands død. Hun har alene fyret med olie."

Af taksatorrapport af 29/3 1999 fremgår bl.a.: "**Købers opfattelse:** Det er Købers opfattelse, at sælger i forbindelse med handlen blev spurgt: - har der været løbesod fornyligt? – svaret var nej. Køber havde derfor den opfattelse, at det var bragt iorden. ... Køber lader forholdene besigtige d. 6/1-99, af Skorstensfejer H.D.M., - som skriver at skorstenen trænger til at fuges om, da der er revner ved fugerne. Murermester H.M.H. har besigtiget skorstenen, og afgiver overslag på nedbrydning, og genopførelse af skorsten til under tagfladen, 49.460,- kr. **Taksators vurdering:** Jeg har talt med Murermesteren, som oplyser, at skorstenen har mange defekte fuger og skallede sten, - ved regn, og især ved slagregn vil vandet løbe ind til bagsiden af murstenene, og videre ned gennem skorstenen. Murermesteren oplyser samtidigt, at de anvendte 'cellesten' (sten med huller i) gennem tiden har vist sig mindre egnede til skorstensbyggeri, da de skaller pga. fugt, frost etc. Murermesteren har undersøgt inddækning omkring skorstenen, og er helt sikker på, at den er tæt og iorden."

I selskabets skrivelse af 8/7 1999 til nævnet hedder det: "Endelig har ALKA forsikring afvist skaden om løbesod, idet det fremgår af taksatorrapporten, at årsagen hertil er revner i fugerne. Dette forhold blev omtalt i tilstandsrapporten. ... For så vidt angår skade i form af løbesod er der tale om forhold eller følger af disse, som var omtalt i tilstandsrapporten, som derfor ikke er dækket."

Klageren har i skrivelse af 18/7 1999 til nævnet anført, at det aldrig er blevet nævnt for ham, at der fortsat var problemer med løbesod. Klageren finder, at tilstandsrapporten er mangelfuld og direkte misvisende i dens beskrivelse af skorstenen.

Klageren, der har kontaktet skorstensfejeren, har i skrivelse af 10/8 1999 til nævnet bl.a. anført: "**Der har altid været løbesod i den skorsten**, og dette er fortiet af såvel sælger,

(afdødes hustru M.S.) samt ejendomshandler P.P. ligesom det heller ikke fremgår af tilstandsrapporten. Såfremt det måtte ønskes er skorstensfejeren parat til at afgive en skriftlig erklæring."

Af tilstandsrapporten fremgår: "**Huseftersynet omfatter**... - Tilstandsrapporten har til formål at beskrive i hvilket omfang, bygningens fysiske tilstand er ringere end tilstanden i tilsvarende intakte bygninger af samme alder. - Rapporten er udarbejdet på grundlag af et eftersyn af bygningens synlige og alment tilgængelige bygningsdele samt sælgers oplysninger. - Rapporten indeholder oplysninger om skader, tegn på mulige skader samt forhold, der giver nærliggende risiko for skader. - Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål. Eftersynet er foregået uden destruktive indgreb i bygningen."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser: "**3. Hvilke forhold er dækket 3.1** Forsikringen dækker: udbedring af skader på det forsikrede. Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål af 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 særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger. ... **4. Undtagelser fra dækningen:** Forsikringen dækker ikke: forhold, der er anført i tilstandsrapporten, og årsager til og følger af disse, ... forhold, som køber ved købets indgåelse har fraskrevet sig retten til at gøre gældende over for sælger, eller som forsikringsselskabet kan godtgøre, at køber havde kendskab til på overtagelsestidspunktet, ... bagatelagtige forhold, der er umiddelbart synlige for en usagkyndig køber eller forhold, der alene er udtryk for slid og ælde og dårlig vedligeholdelse, ... **5. Hvorledes beregnes erstatningen:** Den samlede erstatning i forsikringstiden kan aldrig overstige den på købstidspunktet fastsatte kontantpris for ejendommens bygninger. Erstatningen opgøres efter nyværdiprincippet. Hvis det ska-

deramtes værdi p.g.a. slid og ælde er forringet mere end 30% i forhold til nyværdien, fastsættes erstatningen under hensyn til denne værdiforringelse."

Nævnet udtaler:
Formålet med en tilstandsrapport og ejerskifteforsikring er bl.a., at en køber gennem tilstandsrapporten får en udtalelse fra en uafhængig sagkyndig om tilstanden af det hus, han overvejer at købe, og kan aftale pris og salgsvilkår herefter samt tegne ejerskifteforsikring omfattende de forhold, der ikke måtte være opdaget i forbindelse med bygningsgennemgangen.

Det fremgår af bemærkningen til lovforslaget, jf. Folketingstidende 1994-95, tillæg A, side 2995 ff, at "køberen bør kunne stole på, at alle fejl, som den bygningssagkyndige har kunnet opdage, og som ikke er ubetydelige, er omtalt i tilstandsrapporten". Der er således ikke tale om, at en køber selv skal foretage en selvstændig undersøgelse af ejendommen.

Ad. 1. Kedel/fyr.
Nævnet må give selskabet medhold i, at det forhold, at sælger ikke har opsat et nyt fyr, men alene foretaget en delvis udskiftning med brugte dele, ikke er en skade, der er dækningsberettiget i henhold til den tegnede ejerskifteforsikring, jf. punkt 3.1 i de ovenfor citerede forsikringsbetingelser. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning. Det bemærkes, at den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten har anført: "Oliefyr er netop skiftet med andet fyr. Efter angivelse på skilt på vvbeholder er det fra 1980".

Ad. 2. Tagvinduer.
Det fremgår af de ovenfor citerede forsikringsbetingelser, at forsikringen ikke dækker forhold, der alene er udtryk for slid og ælde.

På det foreliggende grundlag, hvor bl.a. henses til, at der er tale om ca. 32 år gamle Velux-vinduer, inddækning mv., finder nævnet, at det må lægges til grund, at bygningsdelenes sædvanlige levetid er udløbet. Nævnet finder derfor, at det ikke kan pålægges selskabet at

yde erstatning for vinduer mv. Af taksatorrapporten fremgår, at der kommer vand ind ved flere Velux-vinduer, og at der er konstateret fugtskader på de nymalede flader ved og omkring lysningspanelerne. Årsagen hertil må tilskrives vinduernes tilstand.

Selve forholdet vedrørende Velux-vinduerne er ikke omtalt i tilstandsrapporten, der da også alene skal beskrive, i hvilket omfang bygningens fysiske tilstand er ringere end tilstanden i tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Nævnet må imidlertid lægge til grund, at forholdet ved vinduerne giver nærliggende risiko for skade på bygningen, og det skulle derfor have været omtalt i tilstandsrapporten af den bygningssagkyndige. Herefter finder nævnet, at den eventuelle skade, der måtte være forvoldt af vand, der er trængt ind i bygningen, er dækningsberettiget.

Ad. 3. Skorstenen, herunder problemer med løbesod.
Det fremgår af forsikringsbetingelserne, at forsikringen ikke dækker forhold, der er anført i tilstandsrapporten, samt årsager til og følger af disse.

Afgørende for, om selskabet kan påberåbe sig denne bestemmelse i forsikringsbetingelserne, er, om tilstanden vedrørende det pågældende forhold er rimeligt dækkende beskrevet i tilstandsrapporten.

Af tilstandsrapporten fremgår, at der er løse/manglende fuger, og at inddækningen bag skorstenen bør holdes under særlig observation, da skorstenen er bred på grund af to adskilte rør. Forholdet har fået karakteren K1. Det kan endvidere lægges til grund, at klageren inden overtagelse havde drøftet spørgsmålet om løbesod med sælgeren.

Der foreligger ikke oplysninger for nævnet om, hvorvidt skorstenen f.eks. kan repareres. Hvis skorstenen kan repareres, finder nævnet, at der er tale om almindelig vedligeholdelse, og at forholdet ikke går ud over, hvad klageren måtte forvente efter oplysningen i tilstandsrapporten.

Skal der imidlertid bygges en helt ny skorsten, finder nævnet, at forholdet reelt ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, og at der derfor er tale om en dækningsberettiget skade.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

---

Selskabet, Forsikrings-Aktieselskabet Alka, skal anerkende, at eventuel skade som følge af Velux-vinduernes tilstand er dækningsberettiget, og at der, hvis der skal bygges en helt ny skorsten, er tale om en dækningsberettiget skade i henhold til den tegnede ejerskifteforsikring.

Klagen vedrørende kedel/fyr og selve Velux-vinduerne, inddækning mv. kan ikke tages til følge.

J. Hermann
formand