593/00

Den 1. maj 2000 blev i sag nr. 51.553:

xxxxxxx xxx xxx xxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxxx

mod

Alm. Brand af 1792
Lyngby Hovedgade 4
Postboks 1792
2800 Lyngby

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstageren, der har ejerskifteforsikring i Alm. Brand af 1792, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forsikringen ikke dækker forhold, som er anført i tilstandsrapporten, samt årsager til og følger af disse.

Til brug for ejendomshandlen var der den 2/3 1998 udarbejdet tilstandsrapport, og af denne fremgår bl.a.: "**Huseftersynets omfang og metode ...** – Rapporten er udarbejdet på grundlag af et eftersyn af bygningens synlige og alment tilgængelige bygningsdele samt sælgers oplysninger. ... **K0: Kosmetiske skader** Beskriver kosmetiske skader, som kan påvirke en købers indtryk af bygningen. ... **Registrering af skader eller tegn på skader ...** Bygning ... C ... Bygningsdel ... 2.1 Vægge ... Karakter ... K0 ... Bemærkninger ... Kældervægge efterset og der blev ikke konstateret vandindtrængning. ... **Sælgers oplysninger om ejendommen ... 2.C** Trænger der vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb) ... **JA** ☒ ... *Kældervæg mod terrassen er isoleret udvendigt og endnu ikke tør."*

Klageren overtog ejendommen den 1/10 1998. I løbet af 1999 viste det sig, at der trængte overfladevand ned i isoleringen og dermed ind i væggen. Selskabets taksator foretog besigtigelse af ejendommen den 20/9 1999, og af hans skrivelse af s.d. til klageren fremgår bl.a.: "Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at der på trods af den nyligt opsatte og tapetserede/malede gipsvæg på indv. side af kælderydervæggen, stadigvæk trænger fugt ind via kælderydervæggen. Udvendigt var konstruktionen blotlagt af Dem, pga. det verserende arbejde på terrassen. Årsagen er helt givet at den varme- og fugtisolering der er foretaget i 1994 af sælger jf. Deres udtalelse, ikke er udført med korrekt topafdækning, for bortledning af overfladevandet, således dette ikke kunne trænge ind i selve isolationen. Den udførte løsning virker desværre helt modsat, idet den trykfaste isolering konstant opfugtes af overfladevand som kan løbe direkte ned i isoleringen, uden at kunne afgive denne pga. drænpladen holder på fugten. Det anmeldte forhold er også drøftet med Alm. Brands hovedkontor og følgende er derfor gældende; Det fremgår dog af tilstandsrapportens side 5, pkt. 2.C, at sælger oplyser 'kældervæg mod terrassen er isoleret udvendigt (i 1994 jf. Dem) og er endnu ikke tør', og rapporten er udført i marts 1998. På trods af den udførte varme- og fugtisolering, er kælderydervæggen stadigvæk fugtig i 1998 og nu i september 1999. Det følger af forsikringsbetingelserne afsnit 2, pkt. 11., 1. pind, at 'forhold, der er anført i tilstandsrapporten, og årsager til og følger af disse' ikke er dækket af forsikringen."

I klageskrivelsen af 18/10 1999 til nævnet har klageren bl.a. anført: "Den tidligere ejer, P.E.C., har oplyst, at problemet med fugtindtrængning blev løst i 1994 og at det ifølge fagfolk kun var et spørgsmål om tid før væggen tørrede helt op. Desværre må vi konstatere, at problemløsningen, som er skjult under fliser m.v., er udført på en måde, som ikke forhindrer, at overfladevand kan trænge ned i isoleringen og dermed ind i væggen. ... Vi skal hermed klage over Alm. Brand's afvisning af erstatning for skaden. Efter vor opfattelse er skaden helt bestemt dækket af ejerskifteforsikringen og vi begrunder klagen i to meget væsentlige forhold: 1. Ved tegning af ejerskifteforsikring blev der fra selskabets assurandør, J.B., givet klart udtryk for en dækning vedrørende et eventuelt problem med den i tilstandsrapporten nævnte kældervæg. Netop fordi problemet var omtalt i rapporten, spurgte vi konkret til dette emne samtidig med at væggen blev inspiceret og rapporten læst. Assurandør J.B. udtalte med sikkerhed, at såfremt der ville blive problemer med væggen ville ejerskifteforsikringen helt sikkert dække. Han pointerede særligt, at det var godt, at pro-

blemet var omtalt i tilstandsrapporten som et tidligere – men nu løst problem. 2. Efter vor opfattelse er skaden omfattet af policens punkt 10.1 og 10.2. Alm. Brand's afvisning af erstatning begrundes i teksten til punkt 11 pind 1. Denne formulering finder vi ikke relevant i forhold til det konkrete problem. Det fremgår tydeligt af tilstandsrapporten, at den tidligere ejer har oplyst om, at et tidligere problem med kældervæggen blev løst, og at væggen endnu ikke er tør. Den tidligere ejer har i øvrigt overfor mig oplyst, at arbejdet blev udført at arbejdet blev udført af murermester T.J. og af fagfolk (herunder T.J.) gentagne gange har udtalt, at en meget opfugtet kældervæg kan være endog meget længe om at tørre helt op. Specielt når der som her er tale om et uopvarmet kælderrum. ... **2. Hvad vi vil opnå fra Alm. Brand:** Med denne klage udtrykker vi for det første vor utilfredshed med Alm. Brand's kundeservice og i særdeleshed med den modtagne rådgivning og vejledning fra selskabets egen assurandør. Dernæst er det naturligvis vort håb, at vi får medhold i denne sag, således at Alm. Brand står ved sin erstatningspligt og dermed betaler for udbedring af problemerne vedrørende kældervæggen, dvs. blotlægning af kældervæg, udskiftning af isoleringsmateriale, udførelse af korrekt topafdækning, retablering af udgravning/have samt eventuelle andre nødvendige tiltag for en fuldstændig løsning af problemet."

Selskabet har i skrivelse af 19/11 1999 til nævnet anført: "Under sælgeroplysninger i tilstandsrapporten, jf. nærmere dennes side 5, pkt. 2.C. fremgår det, at 'kældervæg mod terrassen er isoleret udvendig, og er endnu ikke 'tør'. Det er således selskabets påstand, at der er tale om et forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten. Det skal i den forbindelse påpeges, at sælger udtrykkeligt har oplyst, at kældervæggen endnu ikke var tør, og at køber, i betragtning af, at sælger samtidig oplyste, at efterisoleringen var udført i 1994, blev gjort opmærksom på, at reparationen ikke var udført korrekt. I henhold til forsikringsbetingelserne afsnit 2, pkt. 11, 1. pkt. omfatter ejerskifteforsikringen ikke forhold, der er anført i tilstandsrapporten og årsager til og følger af disse. Selskabet vil således fastholde afvisningen af skaden. Klageren gør samtidig gældende, at selskabets assurandør J.B. skulle have givet tilsagn om at erstatte skaden. Selskabet har foreholdt J.B. dette udsagn, og denne må på det kraftigste afvise at have givet dækningstilsagn som påstået. J.B. er ansat som landbrugsassurandør, og har derfor ikke et så indgående kendskab til ejerskifteforsikringen, at han vil være i stand til at udtale sig om et konkret skadeforhold. Idet skaden ikke ses at være omfattet af ejerskifteforsikringen, og idet selskabet ikke ses at have givet tilsagn om dækning, vil selskabet fastholde sin afvisning af skaden."

Klageren har som svar herpå i skrivelse af 24/11 1999 anført: "Det er direkte usandt, når Alm. Brand påstår, at jeg blev gjort opmærksom på, at reparationen af kældervæggen ikke var udført korrekt. Fakta er stik modsat. Jeg blev fra den tidligere ejer orienteret om, at en af byens absolut bedste murermestre T.J., havde udbedret problemet med fugtindtrængning i kældervæggen og at det blot var et spørgsmål om tid før kældervæggen ville tørre helt op. Dette udsagn tog jeg naturligvis for gode varer og intet gav mig på dette tidspunkt anledning til at betvivle rigtigheden i, at det tidligere problem med væggen var løst på korrekt vis. At nævnte væg endnu ikke var tør, gav i øvrigt ikke anledning til kritiske bemærkninger fra den bygningssagkyndige, som udfærdigede tilstandsrapporten, idet denne giver kældervæggen karakteren K0 og tilmed skriver. Kældervægge efterset og der blev ikke konstateret vandindtrængning. Til orientering kan det i øvrigt nævnes, at nævnte murermester T.J. for nylig var på 'åstedet' og i tilknytning hertil bemærke, at arbejdet efter hans mening var udført korrekt, idet han udtrykkeligt sagde, at sådan gjorde man dengang og at 99% af alle hans arbejder var udført på samme måde, som tilfældet er med vor kældervæg. Det er ligeledes usandt, at Alm. Brand påstår, at jeg gør gældende, at selskabets assurandør J.B. skulle have givet tilsagn om at erstatte skaden. Dette er ikke tilfældet, men som det tydeligt fremgår af mit klageskrift, udtalte J.B. i forbindelse med gennemgang af forsikringsbetingelserne samtidig med besigtigelsen af ejendommen, at såfremt der ville blive problemer med væggen, ville forsikringen helt klart dække. Jeg har naturligvis efterfølgende konfronteret J.B. med hans udsagn, men desværre jan J.B. nu ikke erindre at have udtalt sig som beskrevet. ...??? Hvordan kan man da forsvare at lade J.B. tegne en sådan forsikring."

Selskabet har til det af klageren anførte bl.a. bemærket, at "... ingen af selskabets assuradører har mandat til at udtale sig om ejerskifteforsikringen og konkrete skader herunder, idet selskabet stadig befinder sig i en slags opstartsfase på dette produkt. Salg af ejerskifteforsikringer, skadebehandling m.v. er derfor samlet på en snæver kreds af personer, hvortil den pågældende assurandør [J.B.) ikke hører."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.: "**10 Hvilke forhold er dækket** 10.1 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 eller dens formål Af nævneværdigt omfang. ... **11. Undtagelser fra dækningen** Forsikringen dækker ikke – forhold, der er anført i tilstandsrapporten, og årsager til og følger af disse."

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, man overvejer at købe, og kan aftale pris og salgsvilkår herefter samt tegne ejerskifteforsikring omfattende de forhold, der ikke måtte værre opdaget i forbindelse med bygningens gennemgang.

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.

Det er nævnets opfattelse, at køberen ikke havde grund til at forvente, at problemet med kældervæggen havde et større omfang end beskrevet i tilstandsrapporten, dvs. at denne var isoleret udvendigt, men *endnu* ikke var tør, hvilket forhold den bygningssagkyndige har vurderet til karakteren K0. Klageren er således bibragt det indtryk, at der alene var tale om kosmetisk skade.

Der er imidlertid konstateret vandindtrængen i væggen, hvilket efter det af selskabets taksator oplyste skyldes en konstruktionsfejl i forbindelse med udbedringen i 1994. Nævnet finder, at dette forhold må karakteriseres som en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Efter det således anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Alm. Brand af 1792, skal anerkende, at skaden på den isolerede kælder-ydervæg er dækningsberettiget i henhold til den tegnede ejerskifteforsikring.

J. Hermann
formand