593/00

Den 1. maj 2000 blev i sag nr. 51.698:

xxxxxxx xxxxxx
xxxxxxx xx
xxxx xxxxx x

mod

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

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør at lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Alm. Brand af 1792, klager ved sin repræsentant over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade.

Klageren overtog den forsikrede ejendom den 15/9 1998. Ejendommens kontantpris var 850.000 kr. Til grund for handlen var der den 27/4 1998 udarbejdet en tilstandsrapport, af hvilken bl.a. følgende fremgår: "**Resumé af huseftersyn – for beboelsesdelen … Generelle bemærkninger:** *Huset er i rimelig god stand. Der vil være en del reparationer og vedligeholdelse. Der kan blive tale om udskiftning af taget i løbet af nogle år p.g.a. skumunderstrygningen.* … **Karakter: … K1: Mindre alvorlige skader** Beskriver mindre alvorlige skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion. … **Registrering af skader eller tegn på skader** …

Bygningsdel	Karakter	Bemærkninger
8.6 Hætter/aftræk … *8.15 Undertag/underst*	K2 … K1	*Der er utætheder ved aftræksrørs tilslutning til hætter i taget.* … *Taget er understrøget med skum. Der er ikke konstateret alvorlige skader p.g.a. skummet, men erfaringen viser, at der let kan opstå problemer med denne type understrygning. Visse steder er træværk lettere misfarvet, men der er ikke konstateret vandindtrængen. Det kan blive nødvendigt at udskifte taget i løbet af nogle år.*

…

Sælgers oplysninger om ejendommen …

8. Tagkonstruktion/-belægning/Skorsten	JA	NEJ	?
8.A Er eller har der været utæt?	☐	☐	☒

Der er skum under taget."

Endvidere var der til grund for handlen udarbejdet en sundhedsattest, hvoraf bl.a. fremgår: "**4. Skønnede udbedringspriser for reparationer nævnt i EDC-bilag til tilstandsrapport** …

Pos.nr./bygningsdel fra tilstandsrapporten	Reparationsforslag	Anslået pris excl. moms
8.6 Hætter/aftræk *…* *8.15 Undertag/underst*	*Der tætnes mellem aftrækskanaler og taghætter.* *…* *Der gøres opmærksom på forholdet. Taget holdes under nøje observation. Evt. udskiftning af tag. Pris indhentes.*	*500.00*

"

I klagen af 31/10 1999 til nævnet har klagerens repræsentant anført: "Undertegnede skal herved på vegne af forsikringstagerne for ovennævnte ejendom ..(klageren) indgive en klage over Forsikringsselskabet Alm. Brand dels over deres afvisning af dækning af en berettiget skade vedrørende utæt tag på ovennævnte ejendom dels over sagsbehandlingen hos Alm. Brand ikke har taget Tagekspertens udsagn med i vurderingen af sagen hvilket er en væsentlig mangel! Sagen er som følger: Ovennævnte personer køber ovennævnte ejendom med overtagelse 15/9-1998 og tegner i den forbindelse en ejerskifteforsikring hos Alm. Brand for en 10 års periode med en engangsbetaling på kr. 9.900,00. Ved tegning af denne blev der af såvel forsikringskonsulent M.N., Alm. Brand Vejle samt af ejendomsmægleren tilkendegivet at alt var dækket af denne forsikring. I foråret 1999 konstateres der utætheder ved taget og ejerne henvender sig til ejendomsmægleren for at få hjælp hos denne. Han afviser imidlertid og bagatelliserer i øvrigt problemet. Herefter tager ejerne kontakt med et tagfirma (Tageksperten, Hedensted), der konstaterer at lægter og spær bærer tydelige aftegninger af at have været fugtige mange gange. Dette har efter deres skøn stået på i 1-2 år. Dette siger de bygger på udseendet af skumunderstrygningen der mange gange har ændret konsistens. Håndværkeren foreslår derfor udskiftning af hele taget hvilket vil andrag kr. 46.200,00 incl. moms.

Denne konstatering skal sammenlignes med tilstandsrapportens konklusion omkring taget der betegnes med K1: hvilket vil sige mindre alvorlige skader (beskriver mindre alvorlige skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion) jf. rapportens side 3. Der anføres endvidere at der kan blive tale om udskiftning af taget i løbet af nogle år p.g.a. skumunderstrygningen. Denne konstatering er direkte forkert i forhold til tagekspertens udsagn og Just Consult som har udarbejdet rapporten må her have et direkte rådgiveransvar og være erstatningspligtig. Fra såvel Alm. Brand som Just Consult har der været direkte afvisning af erstatningspligt, men vi mener de er erstatningspligtige. Endvidere skulle repræsentanten for Alm. Brand på et tidligere tidspunkt have gjort vores klienter opmærksom på Ankenævnet for Forsikring!" Klagerens repræsentant har endvidere oplyst, at klageren først modtog forsikringsbetingelserne efter konstateringen af skaden.

Selskabet har i skrivelse af 26/1 2000 til nævnet anført: "Grundet den omfattende beskrivelse af forholdet i tilstandsrapporten og sundhedsattesten har vi meddelt forsikringstagerne, at forholdet ikke kan henføres til Ejerskifteforsikringens dækningsomfang, (bilag E). Vores afvisning er begrundet i forsikringsbetingelserne (bilag B), afsnit 2. Ejerskifteforsikring, punkt 11. Undtagelser fra dækningen, 1. pind – forsikringen dækker ikke forhold, der er anført i tilstandsrapporten, og årsager til og følger af disse. … Som vi tidligere har redegjort for i omhandlede brev, er tagets tilstand beskrevet i flere omgange. Derfor konkluderer den bygningssagkyndige da også, at der ikke kan herske tvivl om deres vurdering af taget. Vi har derfor fastholdt vores afvisning af sagen, (bilag G). Bilaget til klageskemaet underskrevet af J.S.J. indeholder ingen nye oplysninger, som vi ikke har taget med i vores vurdering af det anmeldte forhold. Vi har kun følgende kommentarer til bilaget. Tagexpertens udsagn om tagets tilstand og risikoen for yderligere skader som følge af skumunderstrygningen adskiller sig ikke væsentligt fra vores taksators konklusioner. Derfor er udsagnet taget i betragtning, men det ændrer ikke ved de faktiske omstændigheder – forholdet er nævnt i tilstandsrapporten. Hvad der er sagt ved tegningen af forsikringen, har vi svært ved at udtale os om. Vi vil gerne spørge den navngivne person, hvis Ankenævnet finder det nødvendigt. Som for alle andre typer forsikringer gælder der nogle forsikringsbetingelser, der regulerer en forsikrings dækningsomfang. De for Ejerskifteforsikringen gældende knytter sig sågar op af en lov, Lov 1995-06-14 nr. 391 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. Den om-

stændighed, at et forhold er beskrevet forkert, har ingen betydning i forhold til Ejerskifteforsikringen, se bogen Husejerforsikring – en kommentar, side 282, punkt 6. Om forholdet ved taget i det aktuelle tilfælde er beskrevet forkert af den bygningssagkyndige, skal vi undlade at tage stilling til. Dog skal vi blot konstatere, at restlevetiden for taget var anslået til 1 – 2 år. Dette må siges at have holdt stik. Med henvisning til ovenstående samt sagens øvrige bilag skal vi på ny fastholde vores afvisning. Subsidiært skal vi gøre gældende, at taget som helhed er voldsomt værdiforringet. Skulle sagen mod vores forventning falde ud til forsikringstagernes fordel, vil vi ved erstatningsopgørelsen gøre fradrag som følge af værdiforringelsen. Endelig tillader vi os at tilbagevise, at der ikke er blevet gjort opmærksom på klagemulighederne, idet disse er anført i forsikringsbetingelserne (bilag B), afsnit 6. Voldgift og 7. Ankenævn."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser: "**11. Undtaget fra dækningen** Forsikringen dækker ikke: - forhold, der er anført i tilstandsrapporten, og årsager til og følger af disse."

Nævnet udtaler:
Nævnet bemærker indledningsvis, at det alene har kompetence til at behandle klagen over selskabet.

Nævnet har gennemgået sagen og finder herefter ikke grundlag for at kritisere selskabets sagsbehandling.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann
formand