/00

Den 2. oktober 2000 blev i sag nr. 52.524:

xxxxxx xxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxx

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 henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Alm. Brand af 1792, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning efter en anmeldt skade på bygningens mur.

Af tilstandsrapport af 19/11 1998 fremgår bl.a.:
"

Bygning	Bygningsdel	Karakter	Bemærkninger
…			
A	*3.1 Facader*	*K2*	*Hult bag puds, pudsafskalning og enkelte ældre sætningsrevner.*
…			

Bygning	Anvendelse	Opført år
A	*Beboelse*	*1900*
…		

3. Yder- og indervægge

3.0			
…			
	Massiv mur	☒	A
…			
	Formur		
…			
	Murværk med puds	☒	A
…			
	Bagmur		
	Tegl/kalksandsten	☒	A
…			
	Andet; Type: *pladebeklædning*	☒	A
…			

"

Af klageskemaet af 24/2 2000 fremgår: "Da jeg vil have malet huset går jeg i gang med at skrabe væggen af på den ene side af huset, hvor der sidder gammelt kalk, da jeg har skrabet et stykke kommer der ren puds som er smurt uden på tråd og det viser sig at på indersiden af væggen er det stampet ler, det drejer sig om 12 m^2. Da der står i salgsopstillingen at det hus vi har købt er opført i mursten, henvender jeg mig til ejendomsmægleren, og der blev sagt at det var en skjult fejl men forsikringen afviser. … Jeg vil have forsikringen til at dække skaden, …"

I selskabets skrivelse af 20/3 2000 til nævnet hedder det bl.a.: "Klagen angår selskabets afvisning af at anerkende et anmeldt forhold som en dækningsberettiget skade under ejerskifteforsikringen. Skaden blev den 16. september 1999 besigtiget af selskabets taksator Å.M. Taksator kunne konstatere, at der er konstateret pudsafskalninger på facaderne og en del netrevner. Alm. Brand afviste at erstatte forholdet, da det er nævnt i tilstandsrapporten. … Efterfølgende reklameres der over, at formuren ikke er opført i mursten, som det er oplyst i tilstandsrapporten … Formuren er udført som puds på tråd. Ejendommen er opført i 1900. Skadebegrebet er klart defineret i forsikringsbetingelser-

ne, … Selskabet har afvist dækning, fordi det forhold, at muren ikke er udført i mursten, men i stedet i et andet materiale, ikke falder ind under skadesdefinitionen i betingelserne. Selskabet fastholder sin afvisning med denne begrundelse."

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

Nævnet udtaler:
At en bygningsdel består af et helt andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten kan efter omstændighederne godt udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Dog kræves det, at forholdet nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål af nævneværdigt omfang, eller at forholdet giver nærliggende risiko for skade, hvis der ikke sættes ind med forebyggende foranstaltninger, jf. de ovenfor citerede forsikringsbetingelser. Da klageren ikke har godtgjort, at dette er tilfældet,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann
formand