607/00

Den 20. november 2000 blev i sag nr. 52.955:

xxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxx xx
xxxxxxx
xxxx xxxx 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 af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Alm. Brand af 1792, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på ejendommens tag.

I sagen er fremlagt tilstandsrapport dateret den 31/7 1997. I rapporten er der gjort bemærkning om tagbelægning, idet det fremgår, at denne bør undersøges nærmere.

Klageren overtog ejendommen den 15/12 1997. Forinden klagerens overtagelse havde sælgeren foranlediget taget repareret, og i sagen er fremlagt faktura for dette udbedringsarbejde på 34.717,19 kr. inkl. moms. Klageren har forklaret, at tagreparatøren gav 5 års garanti på tagreparationen.

Den 21/6 1999 opdagede klageren, at der trængte vand ind ved taget. Ved henvendelse til reparatøren fik klageren oplyst, at sælgeren aldrig havde betalt fakturaen for tagarbejdet, hvorfor garantien ikke var gældende.

Klageren rettede herefter henvendelse til selskabet, som har afvist at yde forsikringsdækning. I selskabets skrivelse af 6/6 2000 til nævnet hedder det bl.a.: "Ejerskifteforsikringen er tegnet på grundlag af tilstandsrapport af 31. juli 1997, vedlagt som Bilag B. Det fremgår af tilstandsrapporten, at der er bemærkninger til taget. 'Pkt. 8.1. Tagbelæg-

ning - karakter K3/UN - Ondulineplader er ikke godkendt som tagbelægning til beboelse. Lunker samt bløde punkter i underbeklædning på paptag.', (side 4). Under generelle bemærkninger er anført: 'Tagbelægning bør eftergåes/undersøges nærmere.', (side 3). Ejendommen er overtaget og forsikringen er trådt i kraft den 15. december 1997. Af sagen fremgår det, at tagbelægningen er udskiftet/repareret i tidsrummet mellem tilstandsrapportens udarbejdelse og forsikringstagerens overtagelse af ejendommen. Der foreligger kopi af faktura og en garanti på arbejdets udførelse fra den udførende entreprenør. Det fremgår klart af reglerne for huseftersynet, at hvis man gennemfører udbedring af en skade omtalt i tilstandsrapporten, skal man bede den bygningssagkyndige om at foretage en genbesigtigelse og udstede en allonge til den oprindelige tilstandsrapport. Der er ikke udstedt allonge til tilstandsrapporten, hvorfor den af Alm. Brand udstedte police er udarbejdet på grundlag af den oprindelige tilstandsrapport. Af vort tilbud af 13. oktober 1997, fremgår det, at der ikke er begrænsninger i dækningen 'Udover det i tilstandsrapporten nævnte'. Se hertil Bilag C. Selskabet gør gældende, at de forhold som er omtalt i tilstandsrapporten stadigvæk står ved magt. Der er derfor tale om forhold, der ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen, jf. betingelsernes afsnit 2, punkt 11, 1. pkt. Det forhold, at en køber/forsikringstager ikke er bekendt med retsvirkningerne af udstedelse af allonge til tilstandsrapporten, kan ikke komme forsikringsselskabet til skade."

Klagerens advokat har i skrivelse af 22/10 1999 til selskabet bl.a. anført: "Jeg er vidende om, at på tidspunktet for berigtigelsen af denne handel, at sælgeren i hvert fald på dette tidspunkt var i økonomiske vanskeligheder med at få dækket de eksisterende panthavere ind. Det er derfor efter min mening sandsynligt, at sælger fortsat er uden midler, hvorfor det næppe har nogen reel mening at bede køber om at gå kommandovejen og anlægge retssag mod sælger for at få dom over denne for udbedringsomkostningerne i forbindelse med reparation af det utætte tag."

Af "Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige" udarbejdet af Sekretariatet for Huseftersynsordningen fremgår af punkt 4.13.: "Hvis der i 6 måneders perioden foretages en udbedring af en konstateret skade, skal der enten udstedes en tilføjelse (allonge) til den eksisterende tilstandsrapport, som derved bibeholder sin gyldighed eller der skal kvitteres på den side i tilstandsrapporten, hvor skaden er beskrevet. I begge tilfælde sendes

meddelelsen om udbedring af skaden til Huseftersynsordningens sekretariat inden for 14 dage."

I forsikringsbetingelserne hedder det bl.a: "**11. Undtagelser fra dækningen** Forsikringen dækker ikke - forhold, der er anført i tilstandsrapporten, og årsager til og følger af disse."

Nævnet udtaler:
Der er ikke udstedt en allonge til den eksisterende tilstandsrapport eller kvitteret på den side i tilstandsrapporten, hvor skaden var beskrevet. Den indgåede forsikringsaftale hviler således på den oprindelige tilstandsrapport, hvor der for tagets vedkommende var anført "K3 UN", og at Ondulineplader ikke er godkendt som tagbelægning til beboelse. Da forholdet således er anført i tilstandsrapporten, falder skaden på taget uden for forsikringens dækning.

Nævnet finder ikke, at selskabets dækningspligt kan udstrækkes til at omfatte skader på et nyt tag, som ikke er gjort til genstand for huseftersyn.

Det bemærkes, at nævnet ikke har taget stilling til, hvorvidt sælgeren har opfyldt kravene til tilstandsrapport i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom med tilhørende bekendtgørelser, således at han – sælgeren – er frigjort for ansvar for så vidt angår den reparerede bygningsdel (taget).

Som følge af det ovenfor anførte

b e s t e m m e s :

_____

Klagen kan ikke tages til følge.

Jørgen Nørgaard