615/01

Den 19. marts 2001 blev i sag nr. 53.834:

xx xxxxxxxxx
xxxxxxxx xx
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 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.

Til grund for klagerens køb af den forsikrede ejendom fra 1971, var der den 15/6 1999 udarbejdet tilstandsrapport, af hvilken bl.a. fremgår: "**Registrering af skader eller tegn på skader** …

Bygning	Bygningsdel	Karakter	Bemærkninger
AB	*1.1 Sokkel*	*K1*	*Mindre revner i sokkel/puds.*
A	*2.1 Vægge*	*K1 K3*	*Mindre revner i vægge, samt afskalninger af puds i kælderrum mod SV og NV. Fug-tindtrængen gennem vægge i kælderrum mod SV og NV*
A	*3.1 Facader*	*K1*	*Revne i murværk mod V*
AB	*3.4 Indervægge*	*K1 K3*	*AB: Mindre revner i vægge.* *A: Der er anvendt 75 mm elementer.* *A: Fugt i skillevæg mellem gang og værelser*

…
Bygning: A: *Bolig (hovedhus)*
…

Forsikringsoplysninger …

Bygningsdel	Bemærkninger
1.0 Fundamenter/Sokler	*… AB: Da dele af soklen mod N S Ø V er dækket af stikkende plantevækst, tages der forbehold for evt. skader på eller stammende fra dette.*
3.0 Yder- og indervægge	*AB: På grund af tæt stikkende plantevækst på ydermur mod N S Ø V, er ydermuren bag dette ikke besigtiget og der tages forbehold for evt. skader.*

"

Den ejendomsmægler, som forestod ejendomshandlen, har endvidere i tilknytning til tilstandsrapport fået udarbejdet en såkaldt "Sundhedsattest – EDC-bilag til tilstandsrapport". Af dette bilag fremgår bl.a.: "**4. Skønnede udbedringspriser for reparationer nævnt i EDC-bilag til tilstandsrapport** …

Bygning	Pos.nr./bygningsdel fra tilstandsrapporten	Reparationsforslag
AB	*1.1 Sokkel*	*Revner vurderes generelt som normale ikke-betydende svindrevner. Revne mod V bør dog udhugges og efterpudses.*
…	*…*	*…*
A	*3.1 Facader*	*Revnede mursten og fuger udkradses. Nye mursten opmures og der anbefales ilagt rustfrie stålplader på tværs af revnedannelsen for at stabilisere murværket. Det store grantræ ved hushjørnet anbefales også fældet, skadesforebyggende.*
AB	*3.4 Indervægge*	*AB: Rep. i forbindelse med alm. vedligeholdelse.* *A: Se kommentar.* *A: Fugt i væg rep. efter udtørring. Fugten skyldes fugt i isoleringslag på loft - se 8.17*
A	*3.7 Vægbeklædninger/-*	*Rep. i forbindelse med alm. vedligeholdelse. Udvendig plantevækst anbefales beskåret, så murværket kan udtørre. Løstsiddende fliser kan evt. udskiftes.*

"

I juni 2000 anmeldte klageren, at man i ejendommens vestgavl havde konstateret en sætningsrevne. I klageskrivelsen af 17/8 2000 til nævnet hedder det herom: "I slutningen af juni opdagede vi en sætningsskade i kældervæggen mod sydvest. Det drejer sig om en lodret gående revne som indefra var skjult bag en 1,2 meter bred masonitplade til at hænge værktøj på. Pladen var sat op så den øverste kant flugtede med kældervindueskarmen. Revnen viste sig at passere den venstre side af det 2,6 meter brede kæl-

dervindue i sydvestfacaden og fortsætte i de nederste 1,5 meter flisebelagte væg helt til kældergulvet. De mindre revner og pudsafskalning som Tilstandsrapporten beskriver (2.1) er udtalte på den 1 meter pudset væg over fliserne som støder op til hjørnet til højre for kældervinduet. Den revne i murværket, som er anført som en K1 i Tilstandsrapporten (3.1), fortsætter ikke i kældervæggen under vinduet. På facadesiden har den i Tilstandsrapporten omtalte revne i murværk (3.1) hele tiden været synlig da den forløber svarende til venstre side under stuevinduet, der ligesom kældervinduet er 2,6 meter bredt. Foran muren under den højre del af stuevinduet stod der ved overtagelsen 1. marts 2000 en busk, som nåede op mellem det pågældende stuevindue og vinduet til højre for det. Busken havde vi ligesom to store nåletræer midtfor og ved venstre gavlhjørne fældet. På denne del af muren, kunne vi nu konstatere at den revne, som var dukket op bag pladen i kælderen, fortsatte lodret op gennem hele murværket, derfor omtaler jeg det som en sætningsskade. Tilstandsrapporten omtaler som et forbehold 'tæt stikkende plantevækst…', men selvom både nord, syd, øst og vest er nævnt, dækkede den type plantevækst dog ikke alle facader. På en anden af husets 3 gavle havde en vin fået lov til at gro vildt og dækkede derfor murværk mod øst, syd og vest. På den aktuelle gavl var der foran muren med den aktuelle sætningsrevne som omtalt en busk men ikke tæt stikkende plantevækst. Vi har haft en entrepriseleder fra J&B entreprenørvirksomheden ude for at vurdere sætningsskaden inden vi anmeldte den til ejerskifteforsikringen. Hans opfattelse var at sætningsskaden skulle repareres både indvendigt og udvendigt i kælderniveau. Ovenfor har jeg beskrevet at sætningsskaden må anses for at have været tilstede ved vores overtagelse af huset og at den ikke fremgå af tilstandsrapporten, hvorfor reparationen må høre under ejerskifteforsikringen."

I selskabets skrivelse af 2/10 2000 til nævnet hedder det bl.a.: "Ud over de af forsikringstageren opregnede punkter henvises til, at det under pkt. 3.4 vedrørende indervægge under angivelse af karaktererne K1, K3 fremgår, at der er mindre revner i vægge, at der er anvendt 75 mm elementer, samt at der er fugt i skillevæg mellem gang og værelser. På s. 13 i tilstandsrapporten fremgår det, at der er anvendt 75 mm elementer, og der tages forbehold for ustabilitet som følge af dette. Det fremgår af forsikringsbetingelserne, pkt. 11, 1. pind, at forsikringen ikke dækker skader, der er nævnt i tilstandsrapporten, og årsager til og følger af disse. Som nævnt i klageskrivelsen fremgår det af pkt. 3.1 i tilstandsrapporten, at der i murværk mod vest er en revne. Forsikringstager

gør gældende, at der er tale om en anden revne end den, klagen vedrører, idet denne revne var skjult af en busk ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten. Busken var fjernet, da vor taksator besigtigede revnen. Det er derfor vor opfattelse, at forsikringstager ikke har sandsynliggjort, at den revne, der er omtalt i tilstandsrapporten, ikke er den revne, som klagen vedrører. Det må derfor lægges til grund, at den revne, der er nævnt i tilstandsrapporten, er den revne som fortsætter i kældervæggen under vinduet. Det fremgår af forsikringsbetingelsernes pkt. 11, 6. pind, at forsikringen ikke dækker skader i bygningsdele, der normalt er let tilgængelige, men som ikke var tilgængelige ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten, og senere indtrådte skader fra samme bygningsdele. Det er en forudsætning, at det af tilstandsrapporten fremgår, at de pågældende bygningsdele ikke var tilgængelige ved husundersøgelsen, men normalt er let tilgængelige. Som det fremgår af klageskrivelsen, er det i tilstandsrapporten på s. 13 oplyst, at dele af soklen mod, N S Ø V er dækket af stikkende plantevækst, hvorfor der er taget forbehold for evt. skader på eller stammende fra dette. Samme sted er det anført, at på grund af stikkende plantevækst på ydermur mod N S Ø V er ydermuren bag dette ikke besigtiget, og der er taget forbehold for evt. skader. Det er derfor vor opfattelse, at pkt. 11, 6. pind, i forsikringsbetingelserne fører til, at der ikke er dækning for skaden. Vi skal endelig bemærke, at det er vor opfattelse, at der med de i klageskrivelsen og ovenfor nævnte punkter i tilstandsrapporten er givet en sådan indikation af, at der findes skader som den klagen omhandler, at skaden allerede af denne grund må anses at være nævnt i tilstandsrapporten og derfor undtaget forsikringens dækningsomfang."

Klageren har hertil bemærket, at pos. 3.4. i tilstandsrapporten vedrører fugt i den modsatte ende af huset i forhold til den aktuelle skade. Klageren har endvidere fastholdt, at den revne i vestgavlen, som er omtalt i tilstandsrapporten, er uens fra den revne, som nu er konstateret på indersiden af kældervæggen, og som kan ses på et par meters afstand udefra. Klageren har nærmere redegjort for dette. Afslutningsvis har klageren anført: "Tilbage er der det, som det hele startede med. Sætningsrevnen i kælderen blev synlig, da vi fjernede den i klagen beskrevne værktøjsplade. Da taksatoren ved besigtigelsen ikke ønskede at fotografere denne plades placering, vedlægger jeg for fuldstændighedens skyld foto af kælderindervæggen mod sydvest svarende til før og efter fjernelse af pladen. Heraf fremgår det, at sætningsrevnen var skjult bag værktøjspladen. Sammenfattende drejer sagen efter min opfattelse sig om en sætningsskade i husets

fundament i gavlenden mod vest/sydvest. En sætningsskade som var skjult på grund af en plade til ophængning af værktøj på kælderindervæggen ved overtagelsen. En sætningsskade som ikke fremgår af tilstandsrapporten og ej heller er omfattet af tilstandsrapportens forbehold. Derfor anser jeg skaden som værende dækket af ejerskifteforsikringen i henhold til forsikringsbetingelserne og i særdeleshed i henhold til den tidligere refererede brochure om Alm. Brands ejerskifteforsikring."

Nævnet har fået forelagt diverse fotos.

Nævnet udtaler:
Af tilstandsrapportens pos. 3.1. fremgår, at der er en revne i murværket mod vest. Nævnet må lægge til grund, at denne revne er den, som forefindes til venstre for kældervinduet, når facaden besigtiges udefra.

Den revne, som klageren har anmeldt, befinder sig til højre for kældervinduet, når facaden besigtiges udefra, og den blev afsløret, da klageren indenfor fjernede en masonitplade. Udefra kunne revnen konstateres, da en busk blev fjernet. I tilstandsrapporten er der taget forbehold for skader på eller stammende fra soklen samt på ydermur mod vest på grund af dækkende stikkende plantevækst. Sådan som dette forbehold er angivet, er det nævnets opfattelse, at klageren måtte forvente, at mur- og sokkelområderne, der var dækket af plantevækst, ikke var besigtiget og dermed ikke omfattet af huseftersynet. Som følge heraf er bygningsdelen, hvori revnen befinder sig, heller ikke omfattet af forsikringen. Under de givne omstændigheder må dette efter nævnets opfattelse også gælde, selv om den busk, der dækkede for revnen, ikke var en stikkende busk.

Derfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand