616/01

Den 26. marts 2001 blev i sag nr. 53.891:

xxxxxxx xxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxx xxxx xx
xxxx xxxxx xx

mod

Tryg-Baltica Forsikring
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

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 Tryg-Baltica, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for 54 skader på ejendommen.

Klageren og hendes – nu daværende – ægtefælle købte med overtagelse den 1/10 1996 ejendommen for 2.192.000 kr. Ifølge det oplyste er klagerens – nu daværende – ægtefælle selv bygningssagkyndig.

Af BBR-ejermeddelelse fremgår, at beboelsen (bygning A) er opført i 1923 og garagen (bygning B) i 1945.

I forbindelse med handlen fik klageren udleveret tilstandsrapport af 14/3 1996 udarbejdet af arkitektfirma J.C. Den bygningssagkyndige har bl.a. noteret 9 K0 skader, 15 K1 skader, 9 K2 skader, 8 K3 skader og 8 UN "skader", samt anført forhold, der ikke har fået karakter. Nævnet har modtaget kopi af rapporten.

Efter overtagelsen anmeldte klageren nogle skader på ejendommen. Klageren fik bl.a. udarbejdet en rapport af bygningssagkyndig A.P. af 24/10 1996. Nævnet har modtaget kopi af rapporten.

Klageren blev skilt fra sin mand, og i forbindelse med skilsmissen blev der udarbejdet en ny tilstandsrapport af 27/2 1998 af bygningssagkyndig ingeniør K.G.S. Den bygningssagkyndige har bl.a. noteret 21 K1 skader, 3 K2 skader samt anført 7 forhold, der ikke har fået karakter. Nævnet har modtaget kopi af rapporten.

Klagerens advokat har i klageskrift af 25/8 2000 til nævnet anført: "**PÅSTAND:** Indklagede tilpligtes at anerkende, at registrerede skader eller tegn på skader, jfr. uddrag af rapport af 27. februar 1998 fra rådgivende ingeniør K.G.S. ... er dækningsberettigede skader i henhold til den af klageren tegnede ejerskifteforsikring ... **ANBRINGENDER:** Det gøres gældende, **At** de af ingeniør K.G.S. anførte skader eller tegn på skader, jfr. uddrag af rapport af 28. februar 1998, jfr. bilag ... er dækningsberettigede forhold i henhold til ejerskifteforsikring tegnet hos klageren vedrørende ejendommen S. Alle 51 ... i henhold til vilkår for ejerskifteforsikring betingelse nr. 9017 ..."

Selskabet har i skrivelse af 16/10 2000 til nævnet redegjort for sagen. Selskabets svarskrivelse indeholder en sagsfremstilling, selskabets generelle bemærkninger til sagen samt en gennemgang af følgende 54 klagepunkter: "1. Sokkel, 2. Udvendige trapper, 3. Krybekælder, 4. Gavle, 5. Læmure, 6. Indervægge – Bue mellem to stuer, 7. Indervægge – Fugt på ydervægge, 8. Vægbeklædninger, 9. Altandæk, 10. Funktion – Vinduer går stramt m.v., 11. Funktion – Portbeslag og døre, 12. Konstruktion – redningsåbning, 13. Vinduesrammer i havestue, 14. Kældervinduer, 15. Generelt vedr. vinduer og enkelte døre, 16. Øverste vindue på sydgavl, 17. Ruder med enkeltglas, 18. Bundglaslister, 19. Kit og afskalling af maling, 20. Sålbænke, 21. Hoveddørs fyldning, 22. Loft i stue og kælder, 23. Loftplader i havestue, 24. Gulvkonstruktion, 25. Kældertrappe, 26. Tag – tråd, 27. Tag – havestue m.v., 28. Tag – nederste rækker teglsten, 29. Rygninger, 30. Skotrender, 31. Inddækninger, 32. Hætter/aftræk, 33. Udhængsbeklædning, 34. Undertag/understrygning, 35. Ventilation (eller isolering??), 36. Ventilation m.v., 37. Skorsten, 38. Skorsten – inddækning, 39. Vådrum – gulvkonstruktion, 40. Vådrum - vægkonstruktion, 41. Fuger – brusekabine, 42. Rumaftræk, 43. Badekar, 44. Gulvopbygning i vådrum, 45. Vandstik, 46. Manglende ionlås, 47. Vandledning afblændet, 48. Termostatventil, 49. Afløbsledninger m.v., 50. Manglende vandstop, 51. Lækagemelder, 52. Toiletskåle løse, Nyere vand- og afløbsinstallationer, 54. Elinstallationer."

I selskabets skrivelse hedder det bl.a.: "Forsikringen dækker i øvrigt ikke almindelig vedligeholdelse af en ejendom. Vi kan desuden bemærke, at vi har opfordret klager til at konkretisere, hvorfor de anmeldte forhold skulle være omfattet af forsikringen, men uden held. Vi har i stedet modtaget en klage, hvor der igen blot henvises til en rapport. Vi skal i forbindelse hermed bemærke, at det er forsikringstager, der må dokumentere, at der er en forsikringsbegivenhed, der er omfattet af ejerskifteforsikringens afsnit 3. Vi må derfor også tage forbehold for vore bemærkninger, hvis vi modtager en nærmere begrundelse eller andre oplysninger. ... I øvrigt: Fra J.C.'s udarbejdelse af den første tilstandsrapport i marts 1996 til K.G.S.'s tilstandsrapport i februar 1998 er forløbet næsten 2 år. I denne periode er der tilsyneladende ikke sket vedligeholdelse af ejendommen, hvorfor de forhold, der er registreret i rapporten fra 1996 kan have udviklet sig til mere alvorlige og omfattende skader. Vi kan i øvrigt bemærke, at det fremgår af J.C.'s tilstandsrapport (side 4 og 13), at der er tale om en ejendom, hvor det er vigtigt at være opmærksom på fortsat vedligeholdelse af ejendommen. Hertil kommer, at rapporten, der er udarbejdet af S. på ingen måde forholder sig til, om den oprindelige tilstandsrapport er misvisende i forhold til tidspunktet for udarbejdelsen i 1996, eller hvorvidt nogle af forholdene skyldes efterfølgende manglende vedligeholdelse. Rapporten forholder sig heller ikke til ejerskifteforsikringens forudsætninger for dækning af skader. Rapporten fra 1998 er udelukkende udarbejdet med henblik på forsikringstagerens skilsmisse, og rapporten tager kun hensyn til de aktuelle forhold i februar 1998, hvor den bliver udarbejdet. Med hensyn til K.G.S.'s rapport er det generelt vores opfattelse, at forhold med karakteren K0 og K1 er udtryk for almindelig vedligeholdelse, hvor brug og værdi ikke er nedsat i nævneværdigt omfang. Dette gælder i øvrigt også for flere forhold med andre karakterer. Ejerskifteforsikringen skal desuden sammenholdes med reglerne for huseftersyn. Det fremgår bl.a. af kendelse nr. 46.579, 46.982 og 50.720. Det får derfor betydning, at der er tale om en gammel ejendom fra 1923, da der skal tages stilling til, hvorvidt ejendommen er ringere end tilsvarende ejendomme af samme alder. Dette fremgår bl.a. af J.C.'s rapport og K.G.S.'s rapport på side 2, hvor huseftersynets omfang og metode beskrives. ... **Konklusion:** Under hensyn til:

- at der, fra den oprindelige tilstandsrapports udarbejdelse i marts 1996 til den af K.G.S. udarbejdede tilstandsrapport i februar 1998, er forløbet næsten 2 år – og at ejendommen i disse 2 år tilsyneladende hverken er vedligeholdt eller afhjulpet for de

forhold som var til stede ved overtagelsen – end ikke de mangler som Tryg-Baltica har anerkendt som dækningsberettigede
- at der er tale om en ejendom fra 1923, hvorved køber må forvente et reparationsbehov som følge af slid og ælde
- at flere forhold er omtalt i tilstandsrapporten af den 14. marts 1996
- at flere anmeldte forhold angår forhold, der ikke dækkes i henhold til forsikringsbestemmelsernes afsnit 5
- at det påhviler forsikringstager at godtgøre, at der er tale om en dækningsberettiget forsikringsbegivenhed
- at Tryg-Baltica trods flere forespørgsler endnu ikke har modtaget dokumentation for (eller præcisering af), at de af forsikringstager påberåbte forhold er dækningsberettigede

kan der – udover tidligere dækningstilsagn – ikke ydes dækning til forholdene.

Hvis Nævnet finder, at der skal ydes erstatning til nogle af de afviste forhold, er det vores opfattelse, at der skal fratrækkes for slid og ælde, jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 7.

Selskabet har endvidere henvist til ankenævnskendelse nr. 47.908.

Det fremgår, at selskabet har givet helt eller delvis tilsagn om dækning vedrørende punkt 11, 18, 41, 42, 52 og 54 med fradrag af selvrisiko ved hvert forhold/skade.

Klageren kan ikke acceptere, at der gælder en selvrisiko på 5.000 kr. pr. forsikringsbegivenhed. Klageren mener, at selvrisikoen relaterer sig til det totale forsikringsbeløb på ejendommen.

Vedrørende spørgsmålet om selvrisiko har selskabet henvist til forsikringsbetingelsernes punkt 12.

Klageren er utilfreds med selskabets sagsbehandling.

Af forsikringsbetingelserne fremgår: "**2 Hvad er omfattet af forsikringen?** Forsikringen omfatter alle ejendommens bygninger med heri værende faste installationer, medmindre det af tilstandsrapporten fremgår, at bygningen ikke er undersøgt af den bygnings-sagkyndige, eller med mindre andet fremgår af policen. Forsikringen omfatter dog ikke hårde hvidevarer, udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installa-

tioner, markiser, baldakiner, antenner eller andre forhold, som ikke er omfattet af husef-tersynet. **3. Hvad dækker forsikringen?** Forsikringen dækker udbedring af væsentlige konstruktions-, materiale- og udførelsesfejl samt følgerne af disse. Det er dog en forud-sætning, at der forårsages skade på de forsikrede bygninger og/eller heri værende faste installationer, eller det konstateres og dokumenteres, at der er nærliggende risiko for, at skade vil opstå. Forsikringen dækker endvidere udbedring af andre fysiske forhold, her-under også manglende bygningsdele, der i nævneværdigt omfang nedsætter bygnin-gens og/eller heri værende faste installationers værdi eller brugbarhed efter deres for-mål. Det er en forudsætning, at de fysiske forhold forårsager skade eller udgør en kon-stateret, dokumenteret og nærliggende risiko for, at skade vil opstå. Det er en forudsæt-ning, at årsagen til de af ejerskifteforsikringen omfattede fejl og andre fysiske forhold var til stede ved købers overtagelse af ejendommen, samt at disse konstateres i forsikrings-tiden og anmeldes indtil 3 måneder efter forsikringens ophør. ... **5 Forsikringen dæk-ker ikke** 1 Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, samt årsagen til og følgerne af disse. 2 Forhold, som køber ved købets indgåelse har fraskrevet sig retten til at gøre gældende overfor sælger, eller som Tryg-Baltica kan godtgøre, at køber havde kend-skab til på overtagelsestidspunktet. ... 4 Forhold af bagatelagtig karakter, som er umid-delbart synlig for en usagkyndig køber, eller som alene er udtryk for slid, ælde og dårlig vedligeholdelse. 5 Forhold, der alene består i udløbet af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid. 6 Forhold af æstetisk eller arkitektonisk karakter, herunder kosmetiske forskelle mellem de erstattede genstande og de resterende ube-skadigede genstande ... 9 Forhold, der er sædvanligt forekommende under hensyn til det forsikredes alder, brug eller konstruktion. 10 Forhold af ikke fysisk karakter. F.eks.: Myndigheders manglende godkendelse af ejendommen, fejlagtig arealangivelse eller fejlagtig placering af bygningerne på grunden, manglende rådighedsret eller tabt herlig-hedsværdi."

Nævnet udtaler:

Det påhviler den sikrede at sandsynliggøre, at der foreligger en af forsikringen omfattet forsikringsbegivenhed.

Forsikringen dækker bl.a. ikke forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten samt årsagen til og følgerne af disse. Det skal dog bemærkes, at efter nævnets praksis er det en forudsætning for at gøre undtagelsesbestemmelsen gældende, at det faktiske forhold ikke går ud over, hvad forsikringstageren må forvente efter oplysningerne i tilstandsrapporten. Går forholdet ud over hvad man måtte forvente, må skaden – umiddelbart – anses for omfattet af ejerskifteforsikringen.

Nævnet har gennemgået den omfattende sag og finder umiddelbart ikke at kunne kritisere selskabets afgørelser under de anførte 54 anførte forhold. Vedrørende flere punkter, bl.a. punkt 6. Indervægge – Bue mellem to stuer, punkt 9. Altandæk, punkt 24. Gulvkonstruktion, punkt 40. Vådrum – vægkonstruktion, punkt 41. Fuger - brusekabine, punkt 43. Badekar, punkt 44. Gulvopbygning i vådrum og punkt 46. Manglende ionlås, skal det særligt bemærkes, at klageren ikke på det foreliggende grundlag har godtgjort, at der er tale om erstatningsberettigende skader.

Selskabet har anerkendt nogle forhold som dækningsberettigende, og nævnet kan ikke kritisere, at selskabet gør selvrisiko gældende ved hver forsikringsbegivenhed, idet selskabets afgørelse er i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne.

Vedrørende punkt 45. Vandstik.

Af § 2 i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. fremgår bl.a., at tilstandsrapporten skal omhandle bygningens fysiske tilstand. Anlæg uden for bygningen er således ikke omfattet. Det fremgår også af § 11, stk. 1, nr. 7, i bekendtgørelse nr. 542 af 30/6 1999 om huseftersynsordningen, at indretninger uden for selve bygningen, såsom vandstik, falder uden for bygningsgennemgangen, jf. tidligere bekendtgørelse nr. 915 af 30/11 1995.

Af forsikringsbetingelserne vedrørende ejerskifteforsikringen fremgår, at forsikringen omfatter ejendommens bygninger, men ikke genstande og forhold, der ikke er omfattet af huseftersynet, jf. de ovenfor citerede betingelser.

Forholdet falder således uden for ejerskifteforsikringens dækningsområde og kan ikke kræves erstattet under forsikringen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen