620/01

Den 14. maj 2001 blev i sag nr. 54.271:

xxxx x xxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxxx

mod

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

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, 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 nogle anmeldte rådskader i nogle dør- og vinduespartier.

Af den til klageren i forbindelse med ejendomshandlen udleverede tilstandsrapport af 22/4 1999 fremgår bl.a.:

"

4.3 Karm/ramme/dørblad	K1 K2	Vinduer og glaslister i gavl eftergås. (K1) Der er begyndende råd i bund af terrassedør samt hoveddør. (K2)
4.4 Glas	K2	2 stk. punkterede termoruder.
4.9 Sålbænke	K2	Der mangler sålbænk i vindue med termo.

...
Beboelse ... Opført år ... 1961"

Af EDC Sundhedsattest af 22/4 1999 fremgår bl.a.: "**3. Bygningsdelenes tilstand – beboelsesdelen** ... 4. Vinduer og døre ... Middel ... **4. Skønnede udbedringspriser for reparationer nævnt i EDC-bilag til tilstandsrapport** ...

4.3 Karm/ramme/dørbla	Døre repareres.	2000,00
4.4 Glas	Termoruder udskiftes.	2400,00
4.9 Sålbænke	Sålbænk monteres.	1200,00

"

Efter at taksatoren har foretaget besigtigelse, har selskabet afvist skaderne. Af taksatorrapporten af 31/8 2000 fremgår bl.a.: "Forholdene vurderes som udløb af levetid, idet at det efter 20-25 år vurderes forventelig, at der skal ske vedligeholdelse eller udskiftning."

I klagen af 12/10 til nævnet hedder det bl.a.: "Min utilfredshed går på at mig og min kone ikke på nogen måde var blevet gjort opmærksom på at der var råd og / eller begyndende råd andre steder end i hoveddør og terrassedør da vi købte huset. Udfra tilstandsrapporten havde vi regnet med selv at skulle reparere eller udskifte selve hoveddøren og terrassedøren, og ikke rammer, vinduer og trækonstruktioner rundt om / ved siden af, samt alle andre nævnte vinduer. Eftersom at der i tilstandsrapporten er beskrevet at der er begyndende råd i hoveddør og terrassedør, går man udfra at der ikke er andre steder med råd eller begyndende råd, fordi så ville de også være beskrevet. På denne baggrund mener jeg at ejerskifteforsikringen skal dække."

I skrivelse af 3/11 2000 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.: "Det er vor opfattelse, at forholdene ikke kan betegnes som skader i forsikringsbetingelsernes forstand, idet forholdene ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang, hvilket er en betingelse, for at der kan være tale om skade i forsikringsbetingelsernes forstand, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 10.1. Vi lægger herved vægt på, at der er tale om 20-25 år gamle vinduer og døre, for hvilke nedbrydning i det aktuelle omfang er helt sædvanligt. Vi lægger således ved vurderingen vægt på konstruktionernes alder. Henset til vinduernes og dørenes alder er der tale om helt sædvanlige og påregnelige forhold, hvorfor der ikke er tale om forhold, der nedsætter værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang. Vi lægger for så vidt angår vinduerne endvidere vægt på, at der er tale om en helt sædvanlig konstruktion henset til alderen. Skaderne på vinduerne skyldes, at vinduerne er konstrueret uden sikring med fald ved bundkarmen, således at der i højere grad end ved den type konstruktioner, der i dag er sædvanlige, vil stå vand ved bund-

karmen. Ved nutidige konstruktioner bortledes vandet fra bundkarmen. Konstruktionen medfører, at der vil ske en hurtigere nedbrydning end ved vinduer konstrueret efter de konstruktionsprincipper, der i dag anvendes. Under henvisning til de samme synspunkter er det endvidere vor opfattelse, at de anmeldte forhold alene er udtryk for, at vinduernes og dørenes levetid er udløbet. Vi henviser i denne forbindelse til, at det af forsikringsbetingelsernes pkt. 11, 7. pind, fremgår, at forsikringen ikke dækker forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid. Også i medfør af denne bestemmelse er de anmeldte forhold undtaget forsikringsdækningen. Forholdene er endvidere alene udtryk for sædvanlig slid og ælde, hvilket er undtaget fra forsikringsdækningen i medfør af forsikringsbetingelsernes pkt. 11, 5. pind. For så vidt angår de ved terrassedøren og hoveddøren anmeldte forhold ... skal vi også henvise til, at forholdene er anført i tilstandsrapporten på s. 4, under pkt. 4.3, med angivelse af karakteren K2, og det er i kommentaren til forholdene i tilstandsrapporten anført, at der er begyndende råd i bund af terrassedør samt hoveddør. For så vidt angår det i bilag ... nævnte forhold skal vi henvise til, at forholdet er anført det samme sted i tilstandsrapporten med angivelse af karakteren K1. I kommentaren til forholdet er anført, at forsikringsbetingelsernes pkt. 11.1, at forsikringen ikke omfatter forhold, der er anført i tilstandsrapporten, og årsager til og følger af disse forhold. Det er på baggrund af det i tilstandsrapporten anførte vor opfattelse, at forsikringstager i tilstrækkelig grad er gjort opmærksom på, at der ved ejendommen var eller kunne være forhold som de anmeldte, der svarer til det i tilstandsrapporten anførte. De i tilstandsrapporten anførte forhold er under alle omstændigheder i medfør af denne bestemmelse undtaget forsikringsdækningen."

Af forsikringsbetingelserne fremgår: "**11. Undtagelser fra dækningen** Forsikringen dækker ikke – forhold, der er anført i tilstandsrapporten, og årsager til og følger af disse."

Nævnet udtaler:

Af tilstandsrapporten fremgår, at vinduer og glaslister i gavl eftergås (K1), og at der er begyndende råd i bund af terrassedør samt hoveddør (K2).

Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at udbetalte erstatning med henvisning til, at forsikringen ikke dækker forhold, der er anført i tilstandsrapporten, og årsager til og følger af disse forhold. Nævnet har herved lagt særlig vægt på, at de anmeldte rådskader i vinduerne ikke kan anses for at gå ud over, hvad klagerne måtte forvente efter oplysningerne i tilstandsrapporten.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Jørgen Nørgaard