638/02

Den 4. februar 2002 blev i sag nr. 56.013:

xxxxxx xxxxxxxxxxx
xxxxxxxx xx
xxxx xxxxx 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 medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Alm. Brand af 1792 klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på ejendommens undertag.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for den anmeldte skade på undertaget med henvisning til, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten og dermed undtaget forsikringsdækning.

Af tilstandsrapporten, udarbejdet den 26/3 1998, fremgår bl.a.:

"

	IB	KO	K1	K2
8.Tagkonstruktion/-belægning/Skorsten		*1*	*1*	*1*

...

K2: Alvorlige skader Beskriver alvorlige skader, som følge af, at en bygningsdels funktion vil svigte inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

...

Bygning	Bygningsdel	Karakter	Bemærkninger ...
A	*8.15 Undertag/underst*	*K2*	*Undertag har en del små huller og enkelte større revner.*

...

EDC-BILAG TIL TILSTANDSRAPPORT ... **4. Skønnede udbedringspriser for reparationer nævnt i EDC-bilag til tilstandsrapport** De anførte priser er kun skønnede og uden ansvar for den bygningssagkyndige og andre. Den bygningssagkyndige eller andre kan således bl.a. ikke gøres ansvarlig for prisafvigelser. Ønskes bindende tilbud, skal der rettes henvendelse til håndværker. ...

Bygning	Pos.nr./bygningsdel fra tilstandsrapporten	Reparationsforslag	Anslået pris excl. moms
A	*8.15 Undertag/underst*	*Undertaget bør gennemgås og huller/revner lukkes.*	*0,00*

"

I klageskrivelsen af 5/6 2001 til nævnet hedder det bl.a.: "Vand i stuen. Ejerskiftefors. og håndværker konstaterer, at der er lavet en bygningsfejl på taget. Der er brugt for lange bindere og disse gnaver hul på underdugen. I tilstandsrapporten er nævnt, at der er nogle huller, samt enkelte revner i underdugen, og disse bør lappes. Alle punkter i tilstandsr. bliver lavet af håndværker straks efter indflytning, på sælgers regning, da det er et krav fra min side, for overtagelse af et forholdsvis nyt hus. Forsikr.selsk. siger, at jeg selv skal betale en ny underdug + opsætning (ca. 11.000,-), mens jeg mener, at havde jeg bedt den byggesagkyndige komme og se reparationerne efter indflytning, havde han lavet en 'A-long' til tilstandsrapporten der annullerede alle de nævnte punkter. Konstatering: Så længe binderne er for lange, vil der, ny eller gammel underdug, blive ved med at komme nye huller til. **Hvad vil De konkret opnå hos selskabet?** ... At de betaler underdug + opsætning, da der ingen steder i tilstandsr. er nævnt hvorfor hullerne er der og jeg ikke kan se hvad der gemmer sig under dugen, og den byggesagk. skriver at det bare skal lappes og udgiften er 0,- kr. til dette. Derfor mener jeg, at jeg har gjort alt hvad jeg kunne i denne sag, for netop ikke at stå som jeg gør nu."

I selskabets skrivelse af 27/6 2001 til nævnet hedder det bl.a.: "Det fremgår af den klagen vedlagte skadeaftaleseddel, at det er konstateret, at bindere på taget er placeret ukorrekt. Der er tale om teglbindere, som river hul i undertaget, idet taget i stormvejr blafrer. Det er i tilstandsrapporten på s. 4 under pkt. 8.15 med angivelse af karakteren

K2 anført, at 'Undertag har en del små huller og enkelte større revner'. Med henvisning hertil har taksator i skrivelse af 12. marts 2001 afvist skaden for så vidt angår undertaget. Dette er også anført i skadeaftaleseddelen. Taksator har derimod anerkendt, at de ukorrekt anbragte tagbindere udgør en skade. Derfor erstatter selskabet udgiften til nedtagning og oplægning af tagbeklædning, hvorunder problemet med tagbinderne vil blive udbedret. Taksator har i sin skrivelse af 12. marts 2001 opgjort den del af det indhentede tilbud på i alt kr. 40.365,50 excl. moms, forsikringstager selv skal betale. Det fremgår direkte af tilbuddet, at undertagets pris er kr. 4.331,25 excl. moms. Det bemærkes, at dette er materialeprisen. Taksator har efter samtale med tilbudsgiver opgjort det i taksators skrivelse af 12. marts angivne beløb stort kr. 8.331,25 excl. moms, idet materialeprisen for undertaget skal tillægges den del af arbejdslønnen, der medgår til oplægning af undertaget. Vi må efter en fornyet gennemgang af sagen fastholde vores afgørelse. Det er vores opfattelse, at det anmeldte forhold for så vidt angår undertaget ikke går ud over, hvad forsikringstager med rimelighed måtte forvente henset til den oven citerede angivelse i tilstandsrapporten under pkt. 8.15, hvor karakteren K2 er anført. Karakteren K2 angiver netop, at funktionen af bygningsdelen, her undertaget, vil svigte inden for overskuelig tid. Det er netop, hvad der er sket. Det anmeldte forhold er derfor for så vidt angår undertaget undtaget fra forsikringens dækning i medfør af forsikringsbetingelsernes afsnit 2, pkt. 11, 1. pind. Forsikringstager anfører i klagen, at inden dennes overtagelse af ejendommen blev der på sælgers regning foretaget en reparation af undertaget. I forlængelse heraf anfører forsikringstager, at på dette tidspunkt kunne forsikringstager have fået den bygningssagkyndige, der har udarbejdet tilstandsrapporten, til at lave en allonge eller påtegning på rapporten, hvoraf det ville være fremgået, at de i tilstandsrapporten nævnte skader på undertaget var udbedret. Nævnet har i kendelse nr. 52.955 taget stilling til dette synspunkt og afvist det, idet der rent faktisk skal være udarbejdet en allonge, for at synspunktet kan tillægges betydning. Begrundelsen er den rigtige og enkle, at det er den faktisk foreliggende tilstandsrapport, der danner baggrund for selskabets afgivelse af tilbud. Den foreliggende problemstilling er identisk med den i kendelsen foreliggende. I nærværende sag skal endvidere i forlængelse heraf bemærkes, at en allonge i givet fald skulle være udarbejdet, inden selskabet afgav tilbud på ejerskifteforsikring. For så vidt angår de fejlkonstruerede bindere bemærkes, at disse som nævnt er anerkendt som en dækningsberettiget skade. Med hensyn til bemærkningerne i klagen om tillægget til tilstandsrapporten, hvor der er angivet en udbedringsud-

gift på kr. 0,- bemærkes, at det sammesteds er angivet, at såfremt der ønskes bindende tilbud, skal der rettes henvendelse til en håndværker. Endvidere har angivelsen ikke haft betydning for forsikringstager, idet der jo rent faktisk efter det oplyste skete udbedring på sælgers regning. Med den anførte begrundelse skal vi som nævnt fastholde, at forsikringen ikke dækker undertaget."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.: "**11. Undtagelser fra dækningen** Forsikringen dækker ikke – forhold, der er anført i tilstandsrapporten, og årsager til og følger af disse. ... **15. Hvorledes beregnes erstatningen 15.1. Skadens opgørelse og erstatningens fastsættelse 15.1.1.** Skaden opgøres til det beløb, som efter priserne på skadedagen vil medgå til istandsættelse eller genopførelse af det beskadigede med samme byggemåde på samme sted (nyværdi)."

Nævnet udtaler:
Nævnet har gennemgået sagen og er enig med selskabet i, at den anmeldte skade på undertaget er undtaget forsikringsdækning. Da klageren herefter selv må afholde udgifterne til oplægning af nyt undertag,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Jørgen Nørgaard