648/02

Den 24. juni 2002 blev i sag nr. 56.718:

xxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx xx

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 den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdet er nævnt i tilstandsrapporten og dermed er undtaget forsikringsdækning.

Klageren købte ejendommen af et dødsbo, og af tilstandsrapporten fremgår: "**Resumé af huseftersyn – for beboelsesdelen.**

Bygningsdel/Installation: **Vurdering:**

	IB	**KO**	**K1**	**K2**	**K3**	**UN**
... 4. Vinduer og døre			**1**	**1**		

... Generelle bemærkninger: Bygningen fremstår som en sund og velvedligeholdt bygning. Dog er vinduerne ved at være nedslidte. ... **Karakter ... K1: Mindre alvorlige skader.** Beskriver mindre alvorlige skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion. **K2: Alvorlige skader.** Beskriver alvorlige ska-

der, som følge af, at en bygningsdels funktion vil svigte inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele. ...

Registrering af skader eller tegn på skader

Bygning	Bygningsdel	Karakter	Bemærkninger
... A	4.1 Funktion	K1	Vinduerne binder generelt.
	4.3 Karm/ramme/dørblad ...	K2	Der er delvis nedbrydning i de fleste vinduer og ved nogle karme omkring eternitfyldninger.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

4. Vinduer og døre	**JA**	**NEJ**	**?**
...			
4.B Er De bekendt med fejl/mangler ved vinduer og døres lukketøj, eller øvrige funktion?	☐	☐	☐

...

Oplysninger har ikke kunnet fremskaffes på grund af: Ejendommen er et dødsbo."

Efter overtagelsen anmeldte klageren, at vinduerne i østfacaden ikke kunne åbnes. Taksator foretog besigtigelse og konstaterede, at vinduerne var tætnet med silikone i false mellem karm og ramme.

I klageskrivelsen af 5/9 2001 til nævnet har klageren bl.a. anført: "Jeg har efterfølgende haft en tømrer samt en ingeniør til at bese og forsøge at åbne vinduerne. Vinduerne i soveværelset, stuen samt værelset blev banket op, og virker i dag. Vinduerne mod øst var derimod ikke mulige at åbne, da disse var limet til med silikone til vinduesrammerne. Tømreren og ingeniøren har meddelt at forsøg på åbning af nævnte vinduer vil ødelægge såvel vinduer som karme. Mine omkostninger ved udbedring af disse skader, har man imidlertid ved afslag af 23. juli 2001 nægtet af dække, idet man henviser til det ovenanførte citat fra tilstandsrapporten samt forsikringsbetingelserne 5043 afsnit 2, pkt. 11.1, hvori er anført, at årsagen til en ulempe eller skade ikke er dækket af forsikringen. Dette kan jeg imidlertid ikke acceptere - i tilstandsrapporten er alene anført, at vinduerne binder, hvilket i overensstemmelse med den almindelige definition indeholdt i nudansk ordbog alene betyder, at der er vanskeligheder ved at åbne et vindue men ikke, at åbning af vinduet medfører ødelæggelse af såvel vindue som karm, og at åbning af

vinduerne derved i realiteten er udelukket. I sidstnævnte tilfælde havde det været korrekt at anføre, at vinduerne ikke kunne åbnes uden risiko for væsentlig skade."

I selskabets skrivelse af 11/10 2001 til nævnet hedder det bl.a.: "I henhold til forsikringsbetingelserne afsnit 2, pkt. 11, 1. pind er *forhold, som er anført i tilstandsrapporten, og årsager til og følger af disse* ikke dækket af ejerskifteforsikringen. Det gøres gældende, at det i tilstandsrapporten flere steder er anført, at vinduerne er tjenelige til udskiftning, og at klageren derfor har måtte forvente, at der var skader på disse. Hertil kommer, at ejendommen er erhvervet fra et dødsbo, hvilket har intensiveret kravet til klagerens egen undersøgelsespligt forinden overtagelse. Klageren gør gældende, at det udelukkende af tilstandsrapporten fremgår, at vinduerne binder, mens det ikke direkte er beskrevet, at disse var 'fastgjort' med silikone i et sådant omfang, at vinduerne ikke kan åbnes uden ødelæggelse af disse til følge. Det skal heroverfor gøres gældende, at såfremt vinduerne havde været i god stand, ville silikonefugen kunne have været løsnet med en kniv, men idet vinduerne, som angivet i tilstandsrapporten, er nedbrudt i væsentlig grad, kan åbning ikke lade sig gøre. Forholdet er således en direkte følge af de skader, som er angivet i tilstandsrapporten."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.: "**10. Hvilke forhold er dækket. 10.1.** Forsikringen dækker udbedring af skader på det forsikrede. ... **11. Undtagelser fra dækningen.** Forsikringen dækker ikke

- forhold, der er anført i tilstandsrapporten, og årsager til og følger af disse.

... "

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærkes, at den omstændighed, at sælger ikke har besvaret sælgeroplysningerne i tilstandsrapporten, ikke findes at ændre på selskabets forpligtelse efter forsikringsbetingelserne.

Forholdet vedrørende vinduerne er i tilstandsrapporten under punktet "Registrering af skader eller tegn på skader" givet karakteren K2, hvilket svarer til alvorlige skader, og

det er anført, at der er delvis nedbrydning i de fleste vinduer. Under de generelle bemærkninger er anført, at vinduerne er ved at være nedslidte.

Nævnet finder herefter, at vinduernes dårlige tilstand ikke går ud over, hvad klageren måtte forvente.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen