649/02

Den 8. juli 2002 blev i sag nr. 56.894:

xxxxx xx xxxxxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxx

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 medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Alm. Brand af 1792, klager over selskabets sagsbehandling efter anmeldelsen af diverse forhold på den forsikrede ejendom.

I klageskrivelsen af 8/10 2001 til nævnet har klagerne anført: "Da vi overtager ejendommen og får set huset i tom tilstand, viser der sig desværre at være en del skjulte fejl, som jeg nævner kort. Loft falder ned samt isolering – tapet sidder løst grundet vandskade i hele huset. Vandskade på næsten samtlige gulve – badeværelse (brusekabine mangler gummimembran), dertil vandskade i tilstødende værelse samt mug og dårlig lugt. Ulovlige elinstallationer (skjulte) – manglende forskalning i stort set hele huset."

I selskabets skrivelse af 31/1 2002 til nævnet hedder det bl.a.:
"**Vedr. Lofter, punkt 1, 2 & 3.:** I henhold til forsikringsbetingelserne nr. 5044, bilag A, afsnit 2, punkt 9. Hvilke forhold er dækket, Punkt 9.1. Fremgår det at, '*forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævne-*

værdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger'. Vedlagt foto 1,2 & 3, hvoraf det fremgår at klager selv har demonteret lofter inden besigtigelse. Disse er demonteret, ifølge klager, da disse ikke var så pæne og man ønskede gips lofter i stedet jf. Bilag B. Der forekommer ingen aktuelle skader, bygningens værdi eller brugbarhed er ikke nævneværdigt nedsat på grund af forholdet og der er ingen nærliggende risiko for skader på grund af forholdet.

Vedr. Defekt eternit plade, punkt 4.: Ved demontering af stål væg plade i stuen ved brændeovnen, kunne B.D.M. [skadeskonsulenten] ved besigtigelsen konstaterer, at eternit plade bag stål plade er revnet. Skaden er anerkendt som en på ejerskifteforsikringen dækket skade. Da erstatningen for skaden ikke overstiger den gældende selvrisiko på 5.000,00, vil der ikke blive udbetalt erstatning. Selskabet har anerkendt delvis dækning, idet der ikke er tale om ulovlig el installation. Vedlagt foto 4.

Vedr. Fugt i indvendige ydervægge, punkt 5: I forbindelse med renovering/istandsættelse af ejendommen er alle væggene blotlagt for tapet o.lign. og vægge fremstår ved B.D.M.s besigtigelse rå. På foto, 1, 2, 10 & 11 fremgår det at ydervægge er blottet og fremstår rå ved besigtigelsen. Klager har dampet tapet af, og mener at der er fugt i vægge. Fugt blev ikke konstateret ved B.D.M.s besigtigelse, men det forekom at vægge ikke var spartlet korrekt ud, hvilket man kan gøre efter nedtagning af tapet. Ved skadeskonsulent B.D.M.s besigtigelse kunne der ikke konstateres nogle skader som kunne benævnes som værende nævneværdige.

Vedr. Gulve, punkt 13: Vedlagt foto 10, ses værelses gulv. På foto 11, ses gulv i stuen. I et værelse har der før renoveringen/istandsættelsen været pålagt et svømmende gulv på grund af at tidligere ejer har fjernet en skillevæg. Efterfølgende har klager demonteret dette gulv. Efter demonteringen af dette gulv har klager konstateret vandskade på det underliggende parketgulv. Da vandskaden ikke har nogen konstruktiv betydning og ikke har været tilstede på det gulv som virkede som gulv ved overtagelsen af ejendommen kan selskabet ikke tilbyde erstatning for forholdet. I henhold til forsikringsbetingelserne nr. 5044, afsnit 2 punkt 10 3. Pind fremgår det at *'skader og nærliggende risiko for skader i bygningsdele, hvis det er anført i tilstandsrapporten, at den pågældende bygningsdel skønnes at være gjort utilgængelig for den bygningssagkyndige i forbindel-*

se med bygningsgennemgangen.' I tilstandsrapporten side 4 af 12 under 'bemærkninger' er der afkrydset 'JA' ud for punkt 2, hvor den bygningssagkyndige skal svare på *'Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?'* Tilstandsrapport vedlagt som bilag E. Der er under 'Uddybede kommentarer' til pkt. 1-4: anført '2A: Se bemærkninger om beklædning/flader under tæppe/møbler og beplantninger'. I tilstandsrapporten side 11 af 12, punkt 6.0. 'gulvkonstruktion og gulve' hvor den bygningssagkyndige under 'kommentar' har anført 'heldækkende og større gulvtæpper, møblementer og planter/beplantninger flyttes ikke ved den byggetekniske gennemgang. Køber bør derfor gøre sig bekendt med gulves/fladers tilstand bag/under belægninger/defekter.' Da vandskaderne på parketgulvet ikke har nogen konstruktiv betydning og forholdet er nævnt i tilstandsrapporten har selskabet afvist, at betale en erstatning for disse forhold.

Vedr. Ulovligt el, punkt 15 mv.: I henhold til forsikringsbetingelserne nr. 5044, afsnit 2, punkt 10 undtagelser fra dækningen. Under punkt 10 1. Pind, fremgår det at forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning. Det fremgår af tilstandsrapporten side 6 af 12, punkt 11.1 Andet el, er karakteren k2 givet og følgende er anført som begrundelse '*der er synlige defekter/ulovlige installationer, bløde ledninger er ført ud gennem vægge m.v. Det anbefales at lade el-check udføre inden ejerskifte.'* Jf. Bilag E."

Klageren har i skrivelse af 17/2 2002 til det af selskabet anførte bl.a. bemærket, at lofterne faldt ned i hovedet på dem. Klageren har endvidere vedrørende fugt i væggene fastholdt, at gipsplader er defekte, når de har fået vand. Klageren fastholder, at samtlige skader er dækningsberettigende.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"Bemærkninger:	**Ja**	**Nej**	**Bygning**
Anfør *hvilke* og *hvordan* under uddybende kommentarer			
1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige?	☐	☒	
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke kunne besigtiges?	☒	☐	A

...

Uddybende kommentarer til pkt. 1-4:

3A: Se bemærkninger om risiko for punktering af vinduer og 2 A: om beklædninger/flader under tæpper/møbler og beplantninger. ...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter	Note:	Bemærkninger:
...				
A	*5.0 Lofter/Etageadskillelser* *5.1 Lofter/Etageadskillelser*	*K1*		*På lofter i stue er der spor efter fugtskjolder.*
...				
A	*11.0 El-installationer* *11.1 Andet: El*	*K2*		*Der er synlige defekter/ulovlige installationer, bløde ledninger er ført gennem vægge mv. Det anbefales at lade el-check udføre inden ejerskifte.*

"

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.: "**9. Hvilke forhold er dækket. 9.1** Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger. ... **10. Undtagelser fra dækningen**. Følgende er undtaget fra den anførte forsikringsdækning: - forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Nævnet har gennemgået sagen, herunder tilstandsrapporten, og kan ikke kritisere, at selskabet ikke finder det sandsynliggjort af klagerne, at de anmeldte forhold er dækningsberettigende skader.

Derfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen