Den 14. august 2002 blev i sag nr. 57.106:

xxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxx xx xxxxxxx
xxxx xxxxxxxx

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, påstår selskabet pligtig at yde delvis forsikringsdækning til pålægning af nyt tag på ejendommen.

Selskabet har afvist dette med henvisning til, at følger af forhold som er beskrevet i tilstandsrapporten, ikke er omfattet af forsikringsdækning.

Af tilstandsrapporten for ejendommen fremgår bl.a.:

> **"Vigtige oplysninger om huseftersynet ... Karakterskala ...**
> **K1: Mindre alvorlige skader** Beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.
>
> **K2: Alvorlige skader** Beskriver skader, som medfører at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.
>
> **Resumé af huseftersyn - for beboelsesdelen**
> Bygningsdel/installation: Vurdering: IB KO K1 K2 K3 UN Note
> …
> 8. Tagkonstruktioner/-belægninger/Skorstene 1 1
> ...
> **Karakterskala:** ... K1: Mindre alvorlige skader K2: Alvorlige skader
> ...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
...				
A	8.0 Tagkonstruktion			
	8.1 Tagbelægning/rygning	K1		Mospuder spredt over tagflader; kan danne grundlag for indsivning mellem sten/fuger.
	8.3 Skotrender/inddækninger	K2		Skotrendebrædder i tagrum opfugtet ved indsivning mellem skotrende blik og sten."

I skadeanmeldelse af 10/9 2001 anmeldte klageren:

"Vi ønsker at anmelde følgende forhold over ejerskifteforsikringen: Det ser ud til, at vi er nødt til at udskifte hele taget, jfr. nedenstående:

I tilstandsrapporten fremgår det på side 5, at skotrendebrædder i tagrum er opfugtet ved indsivning mellem kostrende blik og sten. For at få udbedret dette, tilkalder vi VVS'er i løbet af sommeren. Denne anfører, at den mest korrekte løsning vil være at udskifte skotrender. Da dette vil være noget mere omfattende, forsøger han således i første omgang at fuge utæthederne, for at se om det kan holde det tørt. Det kan det ikke, idet vi kunne konstatere, at det dryppede ned i forskellige stuer under skotrenderne, da det regnede stærkt.

Vi ønsker derefter selvfølgelig skotrenderne udskiftet, og har haft kontakt med forskellige tømrerfirmaer, der ikke har kunnet finde passende tagsten til brug ved udbedringen. Vi har kontakt med en tømrer, der har tid til at udføre arbejdet nu, men han anfører ligeledes, at man ikke kan få nye tagsten, der kan passe med vores tagsten. Vi har ingen ekstra sten liggende, og da jeg har konstateret at flere tagsten på taget er revnede/i stykker, vil det være umuligt at skifte skotrender uden at skifte hele taget ud med nye tagsten. Tømreren anbefaler nyt tag og skotrender og afleverer tilbud vedrørende dette. Han anslår en udgift på ca. 140.000 kr. Vi mener ikke, at vi på grundlag af tilstandsrapporten, eller ved eget gennemsyn har kunnet tage disse forhold i betragtning og søger derfor støtte i vores ejerskifteforsikring."

Selskabet afviste forholdet, hvorefter klageren i skrivelse af 10/10 2001 til selskabet bl.a. anførte:

"I brev af 26.09.01 meddeles det, at Alm. Brand ikke kan anerkende, at det anmeldte forhold er omfattet af forsikringsdækningen.

Da vi ikke kan acceptere dette, og påtænker at anke afgørelsen, skriver vi for at bede om, at sagen overvejes endnu engang.

I ovennævnte brev henvises til betingelserne 5044, stk. 10. 1, første 'pind', hvor forsikringen undtager: 'forhold der er nævnt i tilstandsrapporten, med mindre forholdet er klart forkert beskrevet..'

Vi vil gerne henvise til fortsættelsen af ovenstående, hvor det hedder: '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.'**

Vi var klar over, at skotrenderne var utætte, men vi havde ikke mulighed for at kunne forudse en udskiftning af hele taget. Der er en stor økonomisk forskel på disse ting, og det havde betydet, at vi enten ikke ville have betalt så meget for huset, eller slet ikke ville have købt det. Det er jo for at undgå sådanne ubehagelige overraskelser, at man tegner en ejerskifteforsikring.

Vi kan tilføje, at vi har eftersøgt tagstenene hos forhandlere, der handler med brugte byggematerialer, uden held."

I selskabets skrivelse af 27/11 2001 til nævnet hedder det bl.a.:

"Selskabet har besigtiget det anmeldte forhold og har herefter skrevet til forsikringstager d. 26. september, som det fremgår af skrivelse vedlagt som bilag C. Det anføres her, at det anmeldte forhold er korrekt anført i tilstandsrapporten, da karakteren K2 betyder, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele. Det er endvidere anført, at den bygningssagkyndige ikke har pligt til at vurdere, hvorvidt en i tilstandsrapporten anført skade bevirker, at tilstødende bygningsdele eller materialer ikke kan genanskaffes. På denne baggrund er det anmeldte forhold afvist i medfør af forsikringsbetingelsernes afsnit 2, pkt. 10, 1. pind, hvorefter forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, ikke er omfattet af forsikringens dækning, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**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.

...

- følgeskader, der er forårsaget af forhold, som køberen på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten burde have udbedret, hvis følgeskaden i så fald ikke var opstået."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder, at tilstandsrapporten indeholder en fyldestgørende beskrivelse af tagets tilstand, og nævnet kan i hvert fald ikke på det foreliggende grundlag kritisere, at der ikke er givet oplysning om, at tagstenene ikke vil kunne genanskaffes til brug for udbedring af de skader, der er nævnt i tilstandsrapporten.

Da selskabet endvidere ikke på det således foreliggende grundlag kan pålægges risikoen for, at tagstenene ikke kan genanskaffes,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand