653/02

Den 2. september 2002 blev i sag nr. 57.230:

xxxx xxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxxxx

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 ejendommens gavl.

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

Af tilstandsrapporten, som er udarbejdet den 24/2 1999, fremgår bl.a.:

"**Karakter: …**

K1: Mindre alvorlige skader

Beskriver mindre alvorlige skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

…

Registrering af skader eller tegn på skader

Bygning	Bygningsdel	Karakter	Bemærkninger
A,B	3.1 Facader	K1	Spændingsrevner i facadepuds og i pudset gesims. Afskallet puds på vestgavn i A
A,B	3.2 Gavle	K1	Se pkt. 3.1
…	…	…	…
A	5.2 Loftbeklædninger	K1	Skade i loft i hjørne i bad 1. sal

"

Efter indflytningen anmeldte klageren, at der via den fælles gavlmur trængte vand ind til naboen i forbindelse med slagregn. Klageren bebor Østergade 7 og har fremlagt rapport fra en arkitekt, som er konsulent for Skov- og Naturstyrelsen, idet naboejendommen (Østergade 9) er fredet. Af rapporten, som er udarbejdet den 24/9 2001, fremgår:

"Gavlen på Østergade 7, over den lavere ejendom Østergade 9 er kraftigt afskallet, hvad der normalt ikke giver anledning til betydende problemer - udover, at det bør udbedres for at hindre accelererende nedbrydning af puds og teglsten.

Men eftersom gavlen danner skel mellem de to ejendomme, må det - efter udbedring af understrygning og inddækning på Østergade 9 - anses for givet, at vandet trænger ind via Østergade 7's frie gavl, bag pudsen (jvf. hosstående skitse).

Såvel murermesteren, L.B.P., som undertegnede føler os overbeviste om denne konklusion. Den understreges yderligere af, at de efterhånden øgede skader på gavlen også har medført fugtproblemer på Østergade 7's badeværelse på 1. sal.

Fugtproblemerne i Østergade 9 udgøres i kammer mod gaden af en fugtig mur og misfarvninger og mugdannelser på (nyopsat, diffusionsåbent) tapet. Der er tidligere udbedret en rådskade sammesteds på loftsbjælken. I badeværelset mod havesiden har der - udover den fortsatte kraftige opfugtning af loftsbjælken - af ejeren været konstateret udblomstring af en nu fjernet svamp. I loftsrummet er konstateret drivende fugt på muren.

…

Det er oplyst over for os, at ejeren af Østergade 7, umiddelbart før den nuværende ejer, ikke har konstateret fugtproblemer. Men det skal nævnes, at en tidligere ejer af Østergade 7 efter det oplyste har konstateret fugt, og at gavlen i Østergade 7 på store dele er indklædt med plader, formentlig med bagvedliggende isolering og rigler. Tilstanden af disse påforinger bør undersøges nøjere, idet en skjult fugtophobning må frygtes."

Udbedringsudgiften er anslået til 22.500 kr.

Selskabet afviste i skrivelse af 31/10 2001 at yde forsikringsdækning med henvisning til, at den defekte puds er nævnt i tilstandsrapporten.

Klageren finder, at karakteren K1 er misvisende, idet der er tale om en egentlig skade. Klageren har anført, at naboen har krævet hendes gavl renoveret.

I selskabets skrivelse af 3/1 2002 til nævnet hedder det bl.a.:

> "Den anmeldte skade er besigtiget af selskabets taksator, som ved skrivelse af 31. oktober 2001 har afvist, at det anmeldte forhold er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning. Skrivelsen vedlægges som bilag E. Afvisningen af det anmeldte forhold er i skrivelsen begrundet med, at forholdet er anført i tilstandsrapporten. Det anføres, at såfremt der konstateres anden skjult skade, kan der rettes henvendelse til selskabet påny. Det er endelig oplyst, at forsikringen kun omfatter skade på den forsikrede bolig.
>
> Som bilag F vedlægges den i forbindelse med forsikringstagers overtagelse af ejendommen udarbejdede tilstandsrapport.
> …
> Forsikringstager har i anmeldelsen til selskabet og i klagen til nævnet gjort gældende, at den i tilstandsrapporten givne karakter K1 er forkert, idet karakteren K2 eller K3 burde være anført, da karakteren K1 kun vedrører synsfejl og ikke egentlige skader. Forsikringstager angiver derfor ikke at have anset skaden for at være alvorlig.
>
> Efter en fornyet gennemgang af sagen må det fastholdes, at det forhold klagen vedrører, afskalningen af gavlen, ikke er omfattet af forsikringens dækning.
>
> Af tilstandsrapporten fremgår udtrykkeligt, at der er afskallet puds på den omhandlede gavl. Af bilag C og D fremgår, at den anmeldte skade netop kan udbedres ved at reparere pudsskaden på gavlen. Der er derfor identitet mellem det anmeldte forhold og det i tilstandsrapporten anførte.
>
> Det anmeldte forhold er derfor ikke mere omfattende, end forsikringstager måtte forvente ud fra tilstandsrapportens oplysninger. At et i tilstandsrapporten med karakte-

ren K1 nævnt forhold skal udbedres, kan ikke i sig selv betyde, at forholdet ikke anses for tilstrækkeligt anført i tilstandsrapporten, i alt fald ikke når der som i nærværende sag er identitet mellem det i bemærkningerne til karakteren anførte og det anmeldte.

Det anmeldte forhold er derfor undtaget forsikringsdækningen i medfør af forsikringsbetingelsernes afsnit 2, pkt. 11, 1. pind, hvorefter forhold, der er anført i tilstandsrapporten, og årsager til og følger heraf ikke dækkes af forsikringen.

Dertil kommer, at forhold, der alene er udtryk for almindelig slid og ælde og manglende vedligeholdelse, ej heller er dækket af forsikringen, hvilket følger af nævnte pkt. 11, 5. pind.

Det fremgår af de bilag C vedlagte fotos, at forholdet alene er udtryk for almindelig slid og ælde og manglende vedligeholdelse. Det fremgår endvidere af bilag C som oven for citeret, hvorefter afskallingen normalt ikke giver anledning til problemer - udover, hvad der bør udbedres for at forhindre accelererende nedbrydning."

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 følge af disse.

…

- bagatelagtige forhold, der er umiddelbart synlige for en usagkyndig køber eller forhold, der alene er udtryk for slid og ælde og dårlig vedligeholdelse."

Nævnet udtaler:
Indledningsvis bemærkes, at forsikringen angiver at dække udbedring af skader på det forsikrede alene.

Der er i tilstandsrapporten gjort bemærkning (K1) vedrørende det afskallede gavlpuds. Da det ikke for nærværende er sandsynliggjort af klageren, at forholdet med den afpudsede mur går ud over, hvad hun måtte forvente efter oplysningerne i tilstandsrapporten, finder nævnet således ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at yde erstatning.

Herefter

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Jørgen Nørgaard