656/02

Den 14. oktober 2002 blev i sag nr. 57.739:

xxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxx x
xxxx xxxxx

mod

Trenwick
v/F.A. Meyendorff A/S
Strandvejen 201
2900 Hellerup

afgivet sålydende

u d t a l e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Trenwick v/F.A. Meyendorff A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for diverse anmeldte forhold på den forsikrede ejendom.

Selskabet er ikke tilsluttet Ankenævnet for Forsikring, men nævnet har besluttet at afgive udtalelse i medfør af § 2, stk. 1, 2. punktum, i nævnets vedtægter.

Ejendommen er opført i 1777. Af tilstandsrapporten, som er udarbejdet den 2/4 2001, fremgår bl.a.:

"**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 svigt risikerer at medføre skader på andre bygningsdele.

...

Resumé af huseftersyn - for beboelsesdelen

...

Bygningsdel/installation: Vurdering:	IB	K0	K1	K2	K3	Note
...						
3. Yder- og indervægge			1	1		
...						
5. Lofter/Etageadskillelser			2			
6. Gulvkonstruktioner						X
...						
8. Tagkonstruktioner/-belægninger/Skorstene			1	2	2	X

...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
...				
A	3.0 Yder- og indervægge			
	3.1 Facade/gavle	K2	1	Bindingsværk er flere steder under nedbrydning og ejeren har løbende lukket huller med mørtel og malet med tjære. Murede tavler i facader har skader og er 'skudt ud'.
...				
A	8.0 Tagkonstruktion			
	8.1 Tagbelægning/rygning	K3	3	Stråtaget er generelt nedbrudt og tjenelig til udskiftning. Der er skader i tømmer og spær i tagrummet.
...				
B	8.0 Tagkonstruktion			
	8.1 Tagbelægning/rygning	K3	5	Fugtskjold på loftet indikerer utæt tag over tilbygning og tagbelægningen er ikke tæt ved overgang til gavl på eksist. beboelse. Tagbelægningen er tidligere repareret."

Den 13/7 2001 anmeldte klageren, at der var konstateret flere skade på ejendommen. Selskabet har forklaret, at der er uenighed om følgende punkter: En bærende bjælke samt flere gulvbrædder i loftsrummet er rådne, en gipsvæg i et viktualierum er fugtskadet, og en væg i et soveværelse bliver våd ved regnvejr.

Selskabet foretog besigtigelse af forholdene den 2/10 2001, og af skaderapporten fremgår bl.a.:

"Bærende bjælker er gennemtæret af råd.

I tilstandsrapporten er nævnt på side 5 pkt. 8.1 at der 'er skader i tømmer og spær i tagrummet'. Forholdet er nævnt med karakteren K3, hvorfor det ikke er forsikringsdækket.

Flere gulvbrædder på loftet er rådne.

Skaden vurderes at falde ind under samme pkt. som ovennævnte.

...

Fugtskadet gipsvæg i viktualierum.

Det blev oplyst at skaden er sket som følge af en rørskade på loftet, hvorfor dette forhold bør meldes som en følgeskade af denne til husforsikringen.

Væg i soveværelse bliver våd ved regnvejr.

I tilstandsrapporten er nævnt på side 6 pkt. 8.1 at 'fugtskjold på loftet indikerer utæt tag over tilbygningen og tagbelægningen er ikke tæt ved overgang til gavl på eksisterende beboelse. Tagbelægningen er tidligere repareret.'

Ligeledes har sælger oplyst på side 10 at taget er utæt ved overgang fra tilbygning til eksisterende.

Det vurderes ud fra disse bemærkninger at køber er oplyst om forholdet vedr. vandindtrængen."

Klagerens advokat har i skrivelse af 14/11 2001 til selskabet anført:

"Jeg skal på min klients vegne fastholde, at nedenstående skader er omfattet af den tegnede forsikring:

Bærende bjælker er gennemtæret

Det er korrekt, at der i tilstandsrapporten er anført skader i tømmer og spær i ejendommens tagkonstruktion, men bærende bjælker er ikke en del af tagkonstruktionen, som nævnt i tilstandsrapporten.

Flere gulvbrædder i råd

Gulvbrædder vil ej heller være en del af tagkonstruktionen.

Fugtskadet gipsvæg

Der er tale om en skade, som forefandtes på overdragelsestidspunktet, idet min klient ikke har haft en rørskade i sin ejertid, som følge heraf ej heller kan anmeldes som en sådan til husforsikringen.

Væg i soveværelse bliver våd

Det er korrekt, at det af tilstandsrapporten fremgår, at der er en fugtskjold på loftet, som indikerer utæt tag. Dette har imidlertid ikke noget med væggen at gøre, og i øvrigt er hele taget netop blevet skiftet, men der er stadigvæk problemer med, at væggen bliver våd ved regnvejr. Årsagen hertil kan altså ikke findes ved tagkonstruktionen."

Over for nævnet har advokaten henvist til sin ovennævnte skrivelse.

I selskabets skrivelse af 7/2 2002 til nævnet hedder det:

"Advokat E.H. omtaler i sit brev af 14. november at der i tilstandsrapporten er nævnt skader i tagkonstruktionen. Da bærende bjælker og gulvbrædder på loftet ikke er en del af tagkonstruktionen mener advokat E.H. at skaden er dækket.

Vi afviser, idet der i Tilstandsrapporten står, at '**der er skader i tømmer og spær i tagrummet**' og ikke kun '**tagkonstruktionen**' som oplyst af advokat E.H. Disse skader har fået karakteren K3 i tilstandsrapporten.

Fugtskade i gipsvæg er en vandskade der skal dækkes over ejendommens bygningsforsikring. Ejerskifteforsikringen undtager i betingelserne '*forhold der er dækket af en anden forsikring*.'

Væg i soveværelse bliver våd - dette forhold har sælger oplyst om i tilstandsrapporten side 10, derudover har bygningskonsulenten i tilstandsrapporten side 6 punkt 8

nævnt at taget er utæt. At der stadigt er utæt efter udbedring af tagkonstruktionen er ikke en sag for ejerskifteforsikringen.

Vi fastholder derfor afvisning af erstatning jf. skaderapport af 6. november udarbejdet af J.R.S., L.H. Rådg. Ing. A/S."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4. Forsikringen dækker ikke**

- forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold er 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,

...

- forhold, som køberen enten har fået dækket i henhold til garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, samt forhold der er dækket af anden forsikring, ..."

Nævnet udtaler:

Af tilstandsrapporten fremgår, at der er skader i tømmer og spær i tagrummet. Bjælker kan efter nævnets opfattelse henføres til begrebet ”tømmer”. Det beskrevne forhold har fået karakteren "K3", "kritiske skader". Af forsikringsbetingelserne fremgår, at forhold nævnt i tilstandsrapporten ikke er dækket af forsikringen, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Efter det oplyste finder nævnet intet grundlag for at antage, at skaderne på bjælkerne går ud over, hvad klageren måtte forvente efter oplysninger i tilstandsrapporten, og nævnet finder således ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at yde erstatning for disse. Derimod finder nævnet, at gulvbrædder ikke kan henføres til "tømmer", og skaderne på disse er derfor efter nævnets opfattelse ikke nævnt i tilstandsrapporten og derfor omfattet af forsikringen.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold, som er dækket af anden forsikring. Advokaten

har ikke bestridt, at gipsvæggen er skadet som følge af en rørskade, og nævnet kan ikke kritisere, at selskabet i første omgang har henvist advokaten til at anmelde denne skade til den tidligere ejers husejerforsikring.

I tilstandsrapporten er det anført, at taget ved gavlen er utæt. Hvis taget ikke længere er utæt, må det være gavlen, der er det, og herom er der efter nævnets opfattelse intet anført i tilstandsrapporten.

Nævnet finder derfor, at selskabet skal anerkende, at skaden på etageadskillelsens gulvbrædder og skaden på gavlen er dækket af forsikringen.

Jørgen Nørgaard