658/02

Den 4. november 2002 blev i sag nr. 58.043:

xxxx xxxxxxxxx xx
xxxxxxx xx xxx xxxx
xxxxxxxxxx xxxx xxxxxxxx
xxxx xxxxxxxxxx

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

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 Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdet ikke kan karakteriseres som en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, ligesom forholdet er nævnt i tilstandsrapporten og dermed undtaget forsikringsdækning.

Af tilstandsrapporten for ejendommen fremgår bl.a.:

"**K1: Mindre alvorlige skader**

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

...

Resumé af huseftersyn – for beboelsesdelen

Bygningsdel/installation: Vurdering:	**IB**	**K0**	**K1**
...	...	...	...
9. Vådrum			2
...			

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Bemærkninger:
...	...	...	...
A	*9.5 Fald mod gulvafløb*	*K1*	*Der henstår noget vand på gulv i bad i tagetagen."*

Klagerne anmeldte, at ved udtømning af vand fra badekar på 1. sal kunne vandlåsen ikke aftage vandet så hurtigt, som det løb ud, således at vandet løb fra gulvafløbet ud på badeværelsesgulvet.

Selskabet afviste i skrivelse af 2/10 2001 til klagerne at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdet er nævnt i tilstandsrapporten.

I klageskrivelsen af 11/3 2002 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Det nærværende klagesag omhandler er således ikke et forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten. Der er tale om en konstruktionsfejl, idet vandlåsen ikke har tilstrækkelig kapacitet til at aftage vandet fra et almindeligt badekar.

Subsidiært gøres det gældende, at forholdet, som er nævnt i tilstandsrapporten, er klart forkert beskrevet, idet beskrivelsen er misvisende og klar ufyldestgørende, idet mine klienter ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning i forbindelse med købet af ejendommen."

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:

Af tilstandsrapporten fremgår, at der henstår vand på gulv i badeværelse i tagetagen. Det beskrevne forhold har fået karakteren "K1", "mindre alvorlige skader".

Af forsikringsbetingelserne fremgår, at de i tilstandsrapporten nævnte forhold er undtaget forsikringsdækning, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

Efter det oplyste finder nævnet intet grundlag for at antage, at forholdet med afløbet går ud over, hvad klagerne måtte forvente efter oplysningerne i tilstandsrapporten, og det er således ikke godtgjort, at forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten.

Nævnet finder 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.

Marianne Højgaard Pedersen