670/03

Den 22. april 2003 blev i sag nr. 59.193:

xxxx xx xxxx
xxxxxxxxxxxx
xxxxx xxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxx

mod

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

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 Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at forhold som er beskrevet i tilstandsrapporten, ikke er omfattet af forsikringsdækning.

Det fremgår af sagens akter, at ejendommen er opført i 1934, og at klageren overtog ejendommen den 1/12 1999.

I tilstandsrapporten af 18/5 1999 fremgår det bl.a.:

"**Resumé af huseftersyn - for beboelsesdelen**

Bygningsdel/Installation:	**Vurdering:**				
	IB	**KO**	**K1**	**K2**	**…**
…					
2. Kældre/Krybekældre/Terrændæk			3		
3. Yder- og indervægge			3	1	
…					

Karakter:

…

K1: Mindre alvorlige skader

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

K2: Alvorlige skader

Beskriver alvorlige skader som følge af, at en bygningsdels funktion vil svigte inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

…

Registrering af skader eller tegn på skader

Bygning	Bygningsdel	Karakter	Bemærkninger
A	2.1 Vægge	K1	Der er fugtgennemsivninger og afskalninger i flere kældervægge
A	2.7 Lyskasser	K1	Der er en del revnedannelser Der er mange blade i bund
A	2.8 Andet:	K1	En del afskalninger i overfladebehandlingen
A	3.1 Facader	K1 K2	Der er større kraftigere afskalninger i flere facadeområder (K2) Der er begyndende afskalninger i flere facadeområder (K1) Der er større revnedannelse i mur mod NØ (K2) Der er flere mindre revnedannelser i mur mod N (K1) samt lidt løse sten (K2) Der er flere større revnedannelser, afskalninger, blotlagt og kraftigt tæret armering i gesimsbånd mod N.
A	3.4 Indervægge	K1	Der er revnedannelse og udfald i byggersvæg ved køkkendør

…

Forsikringsoplysninger

Kommentarer til materialer og konstruktionsbeskrivelser

Bygning	Bygningsdel	Bemærkninger
A	3.0 Yder- og indervægge	De fleste indvendige og udvendige overflader på mange bygningsdele fremstår med nyere overfladebehandling.

"

3. 59.193

Af sundhedsattest af 27/5 1999 fremgår det bl.a.:

"**4.1 Registrerede skader eller tegn på skader**

…

Bygningssagkyndiges bemærkninger til prissætning:

Afskalninger i facaderne er ikke prissat, da ejendomsmægler har oplyst at dette udbedres inden overtagelse."

Af købsaftalen fremgår det bl.a.:

"Det bemærkes, at køber har fået væsentligt prisnedslag bl.a. pga. fejl og mangler nævnt i SundhedsAttesten udarbejdet af O.S."

Klageren har anmeldt, at facadebehandling afskaller på den forsikrede ejendom.

I selskabets skrivelse af 5/7 2002 til klageren hedder det bl.a.:

"Det er Alm. Brands vurdering at De er blevet behørigt oplyst om forholdene omkring facader og ydervægge, og at der var alvorlige skader på ejendommen før overtagelsen af ejendommen hvilket er oplyst korrekt i tilstandsrapporten. Alle omtalte punkter relaterer sig til skader som kan give alvorlige fugtskader på sigt og som burde have været udbedret tidligere for at undgå større skader bl.a. i facadestenene og i indvendige vægge.

På dette grundlag kan Alm. Brand ikke tilbyde Dem erstatning for det anmeldte forhold."

Hertil har klageren ved skrivelse af 20/8 2002 til selskabet anført følgende:

"Ad 1) Facade behandling afskaller.

Det, som ikke fremgår af tilstandsrapporten er, at det viser sig, at ejendommen er malet med en diffusionstæt maling. Derimod nævnes der i tilstandsrapporten på side 13, at de fleste indvendige og udvendige overflader på mange bygningsdele fremstår med nyere overfladebehandling. Det betyder nu, at ejendommen ikke bare har delvis afskalling, men efter knap tre år siden tilstandsrapportens udarbejdelse, har facaderne udviklet sig til markant afskalling. Herudover er fugten begyndt at slå igennem på indermurene.

Det er derfor vores vurdering, at dette er en skade, som er dækningsberettiget via ejerskifteforsikringen. Her er tale om et forhold, der nedsætter bygningens værdi samt giver risiko for skade, hvis der ikke straks sættes ind med forebyggende foranstaltninger. Dels mener vi, at karaktererne er forkert beskrevet, og dels mener vi, at der i rapporten burde have været angivet, at ejendommens facader ikke var korrekt behandlet. Det er umiddelbart vort skøn, at ejendommen skal 'sandblæses, filses og males' for at løse dette problem.

På købstidspunktet blev der i forbindelse med salgsmateriale udleveret farvefotos fra ejendomsmægleren. Af disse fremgår der flotte facader. Ved besigtigelse af ejendommen i dag, vil Alm. Brand med selvsyn kunne konstatere denne forskel. De 'gamle fotos' kan forelægges, såfremt det skønnes nødvendigt. Ejendommen er ganske rigtig opført i 1934, men er gennemrestaureret og moderniseret i flere omgange og fremstår i dag som en hypermoderne unik ejendom.

Til de i brevet anførte uddrag af tilstandsrapportens punkt 2.1, 2.7, 2.8, 3.1 og 3.4, kan vi kort kommentere således:

Med henblik på forebyggelse af fugtskader i kælder er der i marts måned 2000 udført dræning med installering af pumpebrønd m.m. Investering ca. kr. 40.000,00.

Flere af de anførte punkter har efter vores opfattelse ingen relation til den anmeldte skade, eksempelvis pkt. 3.4 Indervægge, som under Alm. Brands besigtigelse af ejendommen ikke blev besigtiget.

Der er først indgivet skadesanmeldelse den 7.6.2002, idet skaderne først er blevet synlige helt andre steder på ejendommen i foråret 2002.

Alm. Brands hovedkonklusion om, at vi var blevet behørigt oplyst om, at der var alvorlige skader på ejendommen er direkte usand. Vi kan henvise til tidligere nævnte fotografier af ejendommen samt til Tilstandsrapportens hovedkonklusion, pkt. 2 af hvilket det fremgår, at huset ligger i den bedste kategori, nemlig 'Vedligeholdelses-

standen er god. Der kan være nogle reparationer, som skal udføres, men i øvrigt kræves kun normal vedligeholdelse'.

Alm. Brand skriver at skader burde have været udbedret tidligere. Der er jo netop foretaget dræn i 2000, men den anmeldte skade kan jo ikke udbedres, før den er synlig, og problemet er først blevet synlig i foråret 2002.

Det opnåede prisnedslag, der nævnes i købsaftalen side 1 b, har intet med den anmeldte skjulte fejl at gøre, da forholdet slet ikke var kendt på nærværende tidspunkt.

Der er ligeledes i tilstandsrapporten anført, at facader og ydervægge har en restlevetid på mere end 20 år. Ved besigtigelse kan selv ikke-fagfolk se, at dette ikke er tilfældet nu.

Undertegnede har haft flere forskellige håndværkere til at give tilbud på det anmeldte. Disse fagfolk siger uden undtagelse, at der er anvendt forkerte materialer, og at dette skulle være anført af personen der udfærdigede tilstandsrapporten.

Den anslåede pris for udbedring af den anmeldte skade ligger i størrelsesordenen 200.000-300.000 kr.

Efter vores opfattelse har den udfærdigede tilstandsrapport slet ikke levet op til de krav en køber må kunne forvente, kort sagt den er for 'pæn'.

Vi finder det ligeledes tankevækkende, at Alm. Brands skadeskonsulent på besigtigelsesmødet nævner, at hvis ejerskifteforsikringen havde været tegnet efter de sidste nye ændringer, ville vi være dækket."

Selskabet fastholder sin afgørelse over for nævnet og har ved skrivelse af 10/9 2002 anført følgende:

"I vores skrivelse af 05.07.02, som vedlægges som bilag C, har vores taksator henvist til de i tilstandsrapporten nævnte forhold vedrørende afskalling af facadernes overfladebehandling samt fugt på indermurene. 6 forhold har fået karakteren K1,

hvilket angiver mindre alvorlige skader, mens 3 forhold har fået karakteren K2, der angiver alvorlige skader som følge af, at en bygningsdels funktion vil svigte inden for overskuelig tid. Vi mener, denne karaktergivning korrekt beskriver de skader, der nu klages over. Det forhold, at skaderne på facaderne ikke kunne ses på billederne fra ejendomsmægleren, ændrer ikke på det i tilstandsrapporten anførte.

Vi må endvidere henlede opmærksomheden på, at det fremgår af købsaftalen s. 1 b, som vedlægges som bilag D, at køber har fået væsentligt prisnedslag blandt andet på grund af fejl og mangler nævnt i sundhedsattesten. Klager anfører, at det opnåede prisnedslag ikke har noget med den anmeldte skade at gøre, da skaden ikke var kendt på det tidspunkt. Ud fra de ovenfor nævnte henvisninger til tilstandsrapportens bemærkninger om facaderne, kan vi ikke anerkende dette synspunkt.

Det fremgår endvidere af sundhedsattestens pkt. 4.1, som vedlægges som bilag E, om prissætning af forhold, der har fået karakteren K2, at afskallinger i facaderne ikke er prissat, da ejendomsmægleren har oplyst, at forholdet udbedres inden overtagelsen.

Det fremgår ikke af det materiale, vi er i besiddelse af, om det endeligt er aftalt, at køber skulle modtage prisnedslag i købesummen, eller om skaden ville blive udbedret inden overtagelse af ejendommen. Dette er dog heller ikke af betydning for nærværende sag. De nævnte forhold skal alene tages som udtryk for, at klager havde kendskab til skaderne på overtagelsestidspunktet.

Vi mener på ovennævnte baggrund, at klager er blevet gjort tilstrækkelig opmærksom på skaderne på facaderne samt fugtproblemerne, og vi må derfor fortsat afvise at dække skaderne jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 2, pkt. 11, 1. pind, hvorefter vi ikke dækker forhold, der er anført i tilstandsrapporten og årsager til samt følger af disse og pkt. 11, 3. pind, hvorefter vi ikke dækker skader, som køber havde kendskab til på overtagelsestidspunktet.

Vi skal afslutningsvis bemærke, at skaden heller ikke ville være dækket på de nyere ejerskiftebetingelser."

Klagerens advokat har ved skrivelse af 27/9 2002 til nævnet bl.a. anført:

"For så vidt angår forsikringsselskabets oplysning om, at 'forhold vedrørende afskalling af facadernes overfladebehandling samt fugt på indermurene' er nævnt i tilstandsrapporten, skal jeg for god ordens skyld præcisere, at 'fugt på indermurene' ikke er nævnt i tilstandsrapporten under kategorien 'Facader'.

Dernæst fastholder min kunde, at det pågældende prisnedslag intet har med den anmeldte skade at gøre, da årsagen til det delvis afskallede puds på facadeområderne ikke var kendt på tidspunktet for overtagelsen. Derimod er det oplyst i tilstandsrapporten side 13, at 'De fleste indvendige og udvendige overflader på mange bygningsdele fremstår med nyere overfladebehandling'.

Denne overfladebehandling har efterfølgende vist sig, kun knap 3 år efter tilstandsrapportens udarbejdelse, at være en diffusionstæt maling, der har medført, at ejendommen ikke bare har delvis afskalling, men har udviklet sig til en markant afskalling af facaderne.

Afslutningsvis skal jeg oplyse, at både min kunde og statsautoriseret ejendomsmægler J.G., Ret & Råd, kan bekræfte, at ved besigtigelsen af huset den 2. juli 2002, oplyste Alm. Brands taksator, at skaden ville være dækket af de nye ejerskiftebetingelser, hvilket er i strid med det som Alm. Brand anfører i brev af 10. september 2002."

Endeligt har selskabet ved skrivelse af 17/10 2002 til nævnet anført:

"Klagers advokat bestrider nu ikke længere, at skaden var til stede på overtagelsestidspunktet, men anfører, at årsagen til skaden ikke var kendt. Det afgørende er, at skaden var til stede på tidspunktet for udarbejdelsen af tilstandsrapporten og nævnes i tilstandsrapporten, og at klager, jf. vor skrivelse af 10.09.02 derfor ikke kunne være uvidende om dette.

Vi må endvidere fastholde, at skaden ikke ville være dækket på de nyere ejerskiftebetingelser. I de nyere betingelser er det præciseret, at forhold, der er klart forkert beskrevne i tilstandsrapporten, er dækningsberettigede. Der er ikke tilsigtet en brede-

re dækning med denne formulering, blot en præcisering, hvilket også er det, vores taksator har oplyst. Vi mener, skaderne på ejendommens facader er korrekt beskrevne i tilstandsrapporten, og har derfor afvist skaden."

Nævnet har fået forelagt salgsopstilling med fotos af ejendommen.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**11. Undtagelser fra dækningen**

Forsikringen dækker ikke

- forhold, der er anført i tilstandsrapporten, og årsager til og følger af disse.

…

- forhold, som køber ved købets indgåelse har fraskrevet sig retten til at gøre gældende over for sælger, eller som forsikringsselskabet kan godtgøre, at køber havde kendskab til på overtagelsestidspunktet."

Nævnet udtaler:

Af forsikringsbetingelserne fremgår, at de i tilstandsrapporten noterede forhold ikke er dækket, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

Nævnet har gennemgået sagen og finder efter det oplyste grundlag for at antage, at de anmeldte forhold ikke går ud over, hvad klageren måtte forvente efter oplysningerne i tilstandsrapporten.

Endvidere finder nævnet på baggrund af det af selskabet anførte at kunne lægge til grund, at klageren havde kendskab til de anmeldte forhold på overtagelsestidspunktet.

Nævnet finder således ikke at kunne kritisere selskabets afgørelse.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen