677/03

Den 18. august 2003 blev i sag nr. 59.815:

xxxx xxxxxxxx xxxxx
xxxxxx xxxxx xxx xx
xxxx xxxxxxxx

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 over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at forsikringen ikke dække forhold, der er angivet i tilstandsrapporten, og årsager og følger af disse.

Af tilstandsrapporten dateret den 22/5 2002 fremgår bl.a.:

"**Karakterskala**

IB: Ingen bemærkninger

K0: Kosmetiske skader Beskriver skader eller forhold, som kan påvirke købers indtryk af bygningen.

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.

K3: Kritiske skader Beskriver skader, som vil medføre at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skader på andre bygningsdele.

UN: Bør undersøges nærmere Beskriver forhold, hvis konsekvens ikke kan fastlægges tilstrækkeligt ved den visuelle gennemgang. Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares.

...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
...				
A	3.0 Yder- og indervægge			
	3.1 Facader/gavle	K2		Der er konstateret revne i overligger over skydedørsparti, i den overligger er der en enkelt knust teglsten.
		UN		Der er foretaget en rep. i vandrette lejefuger på 3 sider af huset, hvad det skyldes kunne ikke konstateres, men det er oplyst at der foreligger en ingeniørrapport om problemet.

...

Sælgers oplysninger ...

... Ja Nej ?

3. Yder - og indervægge

3.1 Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd- og svampe- eller insektskader? ☐ ☒ ☐"

Over for nævnet har klageren i klageskrivelsen bl.a. anført:

"Før købet gennemså vi ejendommen tre gange forevist af ejendomsmægler L.N., EDC Mæglerne, ... Den sidste gang yderligere ifølge med to håndværkere, som jeg havde kontaktet til at bistå med håndværksmæssig ekspertise, murermester R.J., og tømrer J. ...

...

Da vi fik forevist tilstandsrapporten, bad vi om at se ingeniørrapporten, men fik oplyst at en sådan ikke fandtes. De tidligere ejere havde haft kontakt med ingeniør M.V. ... (1996-97), som havde besigtiget huset, og efterfølgende givet en mundtlig beretning. Sælger kontaktede herefter en tømrer, idet der var tale om en forstærkning af spærkonstruktionen.

Jeg kontaktede M.V. og fik bekræftet sælgers oplysninger. Sælger dokumenterede skriftligt disse oplysninger via EDC Mæglerne til vores advokat S. ... Ydermere do-

kumenterede sælger, at der ikke var sket yderligere skade på lejefugerne siden disse blev repareret (af sælger selv) i 1996-97.

Vores håndværkere R.J. og J. kunne konstatere, at spærkonstruktionen var blevet forstærket med nogle lægter, men også at taget 'ikke hængte', men var fint og plant. Håndværkerne, mente, at der desuden kunne være tale om en sætningsskade, da året 1997 var kendetegnet ved en meget varm sommer og som heraf følge flere sætningsskader på huse i hele Danmark. Håndværkerne mente ikke, at huset ville sætte sig yderligere, og der ville være grund til yderlige bekymringer.

Efter indflytning udskiftede R.J. den revnede teglsten over skydedøren, samt reparerede lejefugene, som tydeligt bar præg af lægmandsarbejde.

Da vi er i gang med en større renovering og skulle have såvel fuger i vinduer, soveværelse dør samt vinduesparti i stuen udskiftet og lavet større, erfarede de lokale håndværkere murermester G.S. ..., samt O.J...., ved nedbrydning af muren, at der lå en jernoverligger over samtlige vinduer og døre i ejendommen.
...
I vores sag er den knuste teglsten, skiftet uden problem. Problemet er derimod den underliggende jernoverligger, der arbejder, og får såvel fuger som sten til at revne.

Karakter UN beskriver en alvorlig skade, derfor bør art, omfang og konsekvens altid afklares.

1. Vi har afklaret forholdene ved hjælp af håndværkere, som har bistået os med råd og vejledning.
2. Vi har talt med ingeniør M.V. om hans deltagen og om problemet med tagkonstruktionen.
3. Vi har fået indhentet skriftlig dokumentation fra de tidligere ejere om, at problemet var udbedret."

Selskabet har hertil i skrivelse af 9/1 2003 til nævnet anført:

"Klager konstaterer i forbindelse med renovering af ejendommen, at årsagen til revnedannelserne skyldes rustne jernoverliggere, der udvider sig.

I tilstandsrapporten er gjort opmærksom på, at der på besigtigelsestidspunktet kunne konstateres en revne, og at der tidligere var foretaget reparationer af revner, uden at man havde kunnet finde årsagen til disse.

Det fremgår af forsikringsbetingelserne afsnit 2, pkt. 10, 1. pind, at forhold nævnt i tilstandsrapporten er undtaget fra forsikringsdækning medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Selskabet mener ikke, at det forhold, at årsagen til de konstaterede skader ikke har kunnet fastslås af den bygningssagkyndige, medfører, at forholdet er klart forkert beskrevet. Forholdet har fået karakteren UN, hvilket betyder, at forholdets konsekvens ikke kan fastlægges ved den visuelle gennemgang, og da det kan være en alvorlig skade bør art, omfang og konsekvenser afklares.

Vi mener på denne baggrund, at klager er blevet gjort tilstrækkelig opmærksom på skaden, og at årsagen til revnerne bør findes, og vi mener således, at klager har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter i betragtning. Det forhold, at de af klager antagne rådgivere ikke i første omgang kunne finde årsagen til skaden, mener vi ikke ændrer dette.

Vi skal endvidere henvise til nævnets afgørelse i AK 46.650."

I forsikringsbetingelserne hedder det bl.a.:

"**10. Undtagelser fra dækningen**

Følgende er undtaget fra den anførte forsikringsdækning:

- forhold, som er nævnet i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis skrivelsen er misvisende eller klar ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rap-

porten har mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:
Når henses til tilstandsrapportens bemærkninger om, at der var foretaget reparation af lejefuger på 3 sider af huset angivet med UN, kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning i medfør af forsikringsbetingelsernes afsnit 2, pkt. 10, 1. pind.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann