678/03

Den 25. august 2003 blev i sag nr. 59.902:

xxxxxxxx xxxxxxxxxx
xxxxxxx xx
xxxx xxxxxx

mod

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

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S, klager over størrelsen af den af selskabet tilbudte erstatning efter en anmeldt murbiskade.

I klageskema af 18/11 2002 anfører klageren således:

> "Der er konstateret murbiskader på mit hus i sommeren 2001. Jeg købte huset dec. 99. Alm. Brand har erkendt problemet og det faktum, at det ikke er nævnt i tilstandsrapporten. De er klar til at erstatte en meget lille del af skaderne. Jeg har fået tredje part til at vurdere skaderne og han vurderer at 55 m² er underlagt murbier og alvorligt beskadiget, og alt undtaget øst siden burde omfuges. Alm. Brand tilbyder at reparere 6-7 m²."

Klageren har fremlagt et tilbud fra en murermester, hvoraf fremgår, at arbejdet kan udføres for 75.500 kr. ekskl. moms, hvilket indebærer omfugning af 1/3 af ejendommens samlede facade på ca. 165 m². Selskabet finder, at den dækningsberettigende skade kun omfatter omfugning af 6-7 m² facade, hvilket ifølge et fremsendt overslag til selskabets taksator kan udføres for 5.880 kr. ekskl. moms.

2. 59.902

Under henvisning til tilstandsrapporten og taksatorens skaderapport, har selskabet i skrivelse af 16/1 2003 redegjort for erstatningens størrelse således:

"Den af selskabet godkendte dækning omfatter kun de enkelte områder med murbier, som var til stede ved overtagelsen i november 1999 og, som ikke var tilstrækkeligt beskrevet til tilstandsrapporten. Selskabet har således givet dækningstilsagn om partiel omfugning af i alt 6-7 m² fordelt på flere områder."

Af tilstandsrapporten, udarbejdet den 16/11 1999, fremgår bl.a.:

"**Generelle bemærkninger:**

Ejendommen er generelt set i normal stand, nogle forebyggende og udbedrende arbejder bør dog udføres.

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

Bygn.	Bygningsdel	Karakter	Bemærkninger
…	…	…	…
ABCD	3.1 Facader	K1	Boligdel har nogle mindre sætningsbetonede revner, sætning skønnes ikke at være specielt udviklende og nedbrydende for ejendommen, men revner kan forventes at arbejde. Der er generelt let porøse fuger. Der er få områder med fuger med rustne søm. Der er enkelte udbedrende revner/fuger, der er revne over øverst østligt vindue. Der er muret gesims, som mangler klinke på overside og har mangelfulde fuger, fuger med mos. Sten over trappe har afskalning. En væg på udhus (foran sauna) har væg uden afsluttende puds, der er hul i facade – manglende sten. Garage har hul i facade – ikke færdigt oppudset ventilationshul, der er udbedret revne, flækket sten ved port og mangelfulde fuger under dæk.
		K2	Facader har områder med nogle fuger med mangelfulde fuger/huller og revner. Udhus og garage har sætningsrevne. Sidebygning har revne over facadedør med rust i overligger. Der er åben fuge/revne på garage, revne er synlig indvendigt.

Af den del af tilstandsrapporten, der omhandler sælgers oplysninger om ejendommen fremgår det, at sælgeren ikke havde kendskab til murbiangreb på ejendommen.

Selskabets taksator har besigtiget klagerens ejendom den 2/10 2002. Med henvisning til tilstandsrapportens bemærkninger, har taksatoren redegjort for murbiangrebet i sin skaderapport således:

"Ved besigtigelsen kunne der partielt – specielt i de øvre dele af facadernes murværk konstateres områder med murbier angreb i et sådant omfang, at der skønnes at være tale om nedstyrtningsfare, hvis der ikke sættes ind med omfugning nu.

Skaden anerkendes dækket på den måde, at der foretages partiel omfugning af i alt 6-7 m² fordelt på flere områder med murbier. Skaderne skønnes at have været til stede ved overtagelsen af ejendommen.

Kunden insisterer på, at der foretages omfugning af hele ejendommen, med dette er afvist, idet der er følgende bemærkninger i Tilstandsrapporten: … [citat fra skemaet på foregående side]. I de godkendte murbiområder er skaderne så voldsomme, at disse ikke findes tilstrækkeligt beskrevet i rapporten."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"10.2. Dækningen er betinget af

- at skaden er til stede ved købers overtagelse af ejendommen

…

11. Undtagelser fra dækningen

Forsikringen dækker ikke

- forhold, der er anført i tilstandsrapporten, og årsager til og følger 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 har fået forevist fotos af ejendommens facader.

Nævnet udtaler:

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a., at der generelt er let porøse fuger i ejendommens facader. Forholdet har fået karakteren K1, der er betegnelsen for en mindre alvorlig skade, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion. Desuden fremgår det af tilstandsrapporten, at facaderne har områder med mangelfulde fuger, huller og revner. Det beskrevne forhold har fået karakteren K2, som er betegnelsen for alvorlige skader, der vil medføre funktionssvigt inden for overskuelig tid. Af forsikringsbetingelserne fremgår, at forsikringen ikke dækker forhold, der er anført i tilstandsrapporten og årsager til og følger af disse.

Nævnet har gennemgået sagen og finder ikke grundlag for at antage, at tilstandsrapportens beskrivelse ikke er dækkende for facadernes faktiske tilstand i november 1999 med undtagelse af de specifikke områder, hvor selskabet har givet tilsagn om dækning af partiel fugning. Da nævnet på det foreliggende grundlag ikke finder det godtgjort, at den del af murbiangrebet, der ikke er tilstrækkeligt omtalt i tilstandsrapporten, ikke i fornødent omfang kan udbedres for det af selskabet tilbudte beløb,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand