690/04

Den 2. februar 2004 blev i sag nr. 61.047:

xxxxxxxx xxxxx xxxxxxx
xxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx

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 tegnet ejerskifteforsikring i Trenwick v/F.A. Meyendorff A/S v/skadebehandler Cunningham Lindsey Leif Hansen A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt rådskade.

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

Klageren har anmeldt en rådskade i etagebjælke ved altan i tagetagen.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten.

Af tilstandsrapporten udarbejdet den 6/10 2002 fremgår bl.a.:

"**Vigtige oplysninger om huseftersynet**

…
Ejerskifteforsikring
…

Forsikringen dækker normalt skjulte skader og andre skader, som ikke blev fundet ved bygningsgennemgangen. Ejerskifteforsikringen giver således mulighed for at opnå dækning for skader, der er ukendte for køber på købstidspunktet.

…

Karakterskala

…

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.

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
...				
A.	3.0 Yder- og indervægge			
	…			
	3.4 Altaner	K3	4	Altanpladebelægning defekt ved dør og pilastre i belægning
	3.9 Andet: Altan og piller	UN	5	Betonskader og synlig rustangrebet jern.

…

Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager/kommentar:
...			
4	A	3.9 Andet: Altan og piller	Skader lappet med bl.a. svær bygningstape."

Af skaderapporten udarbejdet af Cunningham Lindsey Leif Hansen A/S fremgår bl.a.:

"**Beskrivelse af skade og forsikringsdækning:**

Anmeldt skade:

Nedbrudt 7 x 7 tommer 5 m etagebjælke ved altan i tagetagen.

Vurdering:

Skaden er anmeldt til husets svampeskadeforsikring, Almindelig Brand, som har nægtet at dække skaden. I tilstandsrapporten side 5, ptk. 3,4 oplyses: 'Altanpladebelægning defekt ved dør og pilastre i belægning.'

Forholdet har fået karakteren K3. Der er også en note 4 i tilstandsrapporten under pkt. 3,4: 'Altan og piller: Skader lappet med bl.a. svær bygningstape.'

Karakteren K3 betyder: 'Kritisk skade, som vil medføre at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skader på andre bygningsdele.'

Det skal også oplyses at der er fugtplet på underliggende loft ved altanen og den nedbrudte bjælke.

Da risiko for skade ved altan således er beskrevet i tilstandsrapporten erstattes udgiften til udbedring af etagebjælken ikke over ejerskifteforsikringen.
Erstatning: Ikke dækket."

I skrivelse af 1/6 2003 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Misvisende eller klart ufyldestgørende

…

Altanpladebelægningen er nævnt i tilstandsrapporten og har fået karakter K3, men det betyder, så vidt vi kan læse fra rapporten, at altanpladebelægningen er noget, som skulle repareres snarest, ellers ville den - i fremtiden - medføre skader på andre bygningsdele. Vi mener ikke, at den K3 kommentar vedrørende altanpladebelægningen er nok til, at forsikringen kan nægte dækning for vores skade, da rådskaden allerede var sket ved vores køb af huset. Derfor mener vi, at K3 karakteren i rapporten er nødvendigvis misvisende eller klart ufyldestgørende i dette tilfælde.

Ydermere vil vi påpege, at en reparation af den nævnte K3 skade på altanen ikke alene ville have bragt den rådne bjælke, fodrem og tilstødende træ til syne - inden nedrivningen var trinnet ind til soveværelset faktisk pænt, og hvis vi ikke have valgt at fjernet væg/gulvbeklædning på den lille gang, er der er en hel klods beton, som ville have skjult skaden inde i huset for håndværkere på altanen. Vi ville således først have fundet skaden, hvis vi senere havde valgt at forny taget, hvilket vi først havde planlagt at gøre om nogle år. Det plan blev ændret netop fordi vi tilfældigvis fandt rådskaden så udskiftning af taget er nu i gang.

Kendskab til skaden

Ejerskifteforsikringens administrator nævner også en plet på stukloftet nedenunder, se billederne 14 & 15 taget da reparationerne af bjælken er i gang og derfor understøttede i stuen. Nu at man ved, hvad der befinder sig ovenover den plet, kan man nemt konstatere, at misfarvningen har årsag i fugt, men her i stueetagen var isoleringen også oprindeligt 15cm tyk, så stuk på alle ydermurer var i skygge, det kan lige skimtes på billed 16. Vi har desværre, ikke et bedre billede af stukket inden, vi rev al isolering på stueetagen ned.

Vores svar til ejerskifteforsikringen her er, at Tilstandsrapporten ingenting siger om denne misfarvning, som kunne få en køber på vagt. Samtidig har sælger konsekvent svaret nej til alle spørgsmål om fugt/rådskader, og til den eneste nævnte skade på taget skriver han: 'er repareret'. I øvrigt havde sælgeren ikke fået malet stuk og loft i stuerne gennem mange år, så der er misfarvninger i stukket flere andre steder i stuerne, som ikke skyldes noget fejl i overetagen, så vi mener, at det er for meget at påstå, at vi som køber p.g.a. denne misfarvning skulle have haft kendskab til skaden ovenover, inden at vi overtog ejendommen - vi er ikke eksperter.

…

Vores krav

Vi vil gerne modtage erstatning svarende til reparationsudgiften i det vedlagte tilbud på kr. 45.250 inkl. moms, udgifter til reparationen af loftet i stuen nedenunder som er tydeligvis blevet påvirket af reparationen af skaden ovenover (se billederne 14 & 15) plus udgiften til Teknologisk Institut rapport på kr. 656,25 inkl. moms, minus selvrisiko på kr. 5.000, …"

Nævnet er forelagt de i sagen vedlagte fotos.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**4. Hvilke forhold er dækket**

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, revnedannelse, 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.

…

5. Hvilke forhold dækkes ikke

Forsikringen dækker ikke:

- forhold, der er anført i Tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i Tilstandsrapporten. 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:

Efter oplysningerne i tilstandsrapporten havde klageren efter nævnets opfattelse grund til at tro, at forholdet kunne udbedres ved at reparere altandækket. Efter nævnets opfattelse burde den bygningssagkyndige have anført karakteren UN med hensyn til, om det defekte altandæk allerede havde forvoldt videregående skade. Da klageren herefter ikke er behørigt advaret mod eventuelle rådskader i stuegulvets bjælkelag, finder nævnet, at skaden er dækningsberettigende.

J. Hermann