712/04

Den 6. december 2004 blev i sag nr. 63.285:

xxxxx xxxxxxx xx
xxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xxx xxx xxx
xxxx xxxxxx

mod

Lærerstandens Brand-
forsikring G/S
Farvergade 17
1463 København K

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 Lærerstandens Brandforsikring G/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på ejendommen.

Af tilstandsrapporten fremgår, at ejendommens ydervægge er opført af letbeton, men det har siden hen vist sig, at ejendommen er opført af træ og herefter beklædt med en 30 mm træbetonplade.

Klagernes advokat gør gældende, at det pågældende forhold nedsætter bygningens værdi og således udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Til støtte herfor henviser han til ankenævnskendelse nr. 52.524, hvoraf fremgår, at netop det forhold, at en bygning ikke er opført af de i tilstandsrapporten nævnte materialer, kan udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Advokaten har endvidere vedlagt en utrykt Vestre Landsrets dom af 25/6 1999 sag nr. BS H-2501/97, hvoraf blandt andet fremgår, at en ejendom opført af træ beklædt med puds, der i tilstandsrapporten var omtalt som pudset murværk, havde en betydelig mindre værdi, efter at bebyggelsens rette materia-

ler var blevet bekendt. På baggrund heraf gør advokaten gældende, at ejendommen i nærværende sag med det faktiske materialevalg ikke repræsenterer en værdi svarende til købesummen.

Selskabet har ved skrivelse af 11/2 2004 til nævnet anført:

"Vores medlem klager ved sin advokat over, at vi ikke har kunnet anerkende det faktum, at ydermurene på vores medlems ejendom er opført i træ og efterfølgende beklædt med træbetonplade som en skade på den tegnede ejerskifteforsikring.

Som begrundelse angives bl.a., at tilstandsrapporten, som er udleveret til hans klienter i.f.m. købet af ejendommen, angiver, at ejendommens vægge er opført i letbetonblokke med isolering indvendig.

Det er advokatens anbringende, at ejendommens værdi ved denne forskel mellem de faktiske forhold og tilstandsrapportens oplysninger er nedsat i et omfang, så dette skal udløse erstatning fra ejerskifteforsikringen.

Hertil skal vi indledningsvis anføre, at når tilstandsrapporten angiver, at vægkonstruktionen er letbetonblokke med isolering indvendig sker det på side 12 under overskriften 'Bygningskonstruktioner oplysninger til ejerskifteforsikring'.

Under denne overskrift angives imidlertid tydeligt, at de afgivne oplysninger er beregnet til forsikringsselskabernes udarbejdelse af tilbud og ikke kan beregnes som garanti for hverken korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.

Vi finder af den grund ikke, at disse oplysninger kan tillægges nogen vægt i forhold til medlemmets forsikringsdækning.

Herefter må det efter vores opfattelse vurderes, hvorvidt forholdet udgør en skade i forhold til forsikringsvilkårenes definition af dette.

Jvf. vilkårenes pkt. 3.10 består en skade, hvis ejendommens værdi eller brugbarhed på grund af brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse el-

ler andre fysiske forhold i bygningen er nævneværdigt nedsat i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Vi har noteret os, at medlemmets advokat i sin klage til ankenævnet angiver, at det anmeldte forhold ønskes takseret med henblik på en vurdering af hvorvidt dette kan udløse erstatning.

Dette har vi selvfølgelig intet at indvende imod, men vores afgørende synspunkt i denne sag er, at så længe medlemmets advokat ikke har dokumenteret den nævneværdige nedsættelse af bygningens værdi, som angives at bestå i forhold til nævnte tilsvarende bygninger, kan forholdet ikke udløse erstatning.

Da vi samtidig ikke finder forholdet nedsætter ejendommens brugbarhed nævneværdigt efter ovennævnte definition, har vi ikke fundet anledning til at ændre den trufne afgørelse i sagen."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3.00 Hvad dækker forsikringen**

3.10 Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele, under forudsætning af, at skaden/skaderisikoen var til stede da køber overtog ejendommen og at den konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan også 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."

Nævnet udtaler:

At en bygningsdel består af et helt andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten, kan efter omstændighederne udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Dog kræves det, at forholdet nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål af nævneværdigt omfang, eller at forholdet giver nærliggende risiko for skade, hvis der ikke sættes ind med forebyggende foranstaltninger, jf. de ovenfor gengivne forsikringsbetingelser. Da klageren ikke har godtgjort, at dette er tilfældet,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand