719/05

Den 14. marts 2005 blev i sag nr. 63.852:

xxxxxx xxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxxxxx x
xxxx xxxx

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 over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på ejendommens terrasse og tilhørende trappe.

Af den i sagen fremlagte tilstandsrapport dateret den 28/8 2001 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.

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
…				
A	1.0 Fundamenter/Sokler			
…				
	1.3 Udvendige trapper	K1	1	Udtørringsrevner i nogle af de lodrette stolper og i enkelte af de udragende bjælkeender.

…

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

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsag / kommentar:
1	A	1.3 Udvendige trapper	Stolperne over gangbroen har fri endetræ og levetiden vil kunne forlænges ved at montere en topafdækning på stolperne.

…

Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler:

Andet: Huset er arkitekttegnet og opført i 1974/75 med arkitekten som tilsynsførende, da jeg var fastboende i udlandet. Huset har været ubenyttet de sidste 15 år, men tilset 1-2 gange årligt."

Klageren påstår selskabet tilpligtet at betale for udbedringen af de anmeldte skader. Klageren henviser endvidere til, at det af tilstandsrapporten fremgår, at stolperne over gangbroen har frit endetræ, og at levetiden vil kunne forlænges ved at montere en topafdækning på stolperne, men at skaderne befinder sig 1 meter under endetræet.

Selskabet har i skrivelse af 20/2 2004 til klageren anerkendt at yde erstatning for den overdækkede terrasse i henhold til dækningstilsagn, men afvist at yde erstatning for den øvrige del af terrassen og tilhørende trappe. Det hedder i skrivelsen bl.a.:

"Du anmelder følgende:

1) Terrasse omkring sommerhus er rådden/nedbrudt.

2) Overdækket terrasse under tag/stolpeafgrænsning er rådden/nedbrudt.

Ad 1: Det anmeldte forhold er ikke omfattet af forsikringen, så vidt angår terrasser trapper der ligger uden for selve bygning, bygnings-tag.

Iflg. Forsikringsbetingelserne afsnit 9. dækningsomfang pkt. 9.1 omfatter forsikringen skader samt fysiske forhold ved bygninger, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede *bygninger* eller *bygningsdele*. *En bygning går til udvendig side af sokkel.*

Uden for bygningsgennemgangen falder iflg. Bekendtgørelse om huseftersynsordningen jf. tilstandsrapport side 2, afsnit 5, pind 10: huseftersynet omfatter IKKE indretninger uden for selve bygningen.

Ad 2: Det anmeldte forhold er omfattet af forsikringen for den overdækkede del der ligger under stolpeafgrænset tag/overdækket terrasse.
Ca. 2, 8 x 5,75 = 16 m²

Vi afventer pris for denne del af terrassen."

Selskabet har redegjort således for dets stillingtagen til sagen ved skrivelse af 25/5 2004 til nævnet:

"Ejendommen er som anført ovenfor købt med overtagelse den 15. oktober 2001. Forud for handlen er der udarbejdet en tilstandsrapport for ejendommen (bilag B). På side 3 af 13 i tilstandsrapporten er det under bygningsbeskrivelse anført, at boligtypen er et sommerhus, og at den undersøgte ejendom består af henholdsvis beboelse og carport.

…

Opfordringen om at beskytte stolperne ved at montere topafdækning synes ifølge bilag G ikke at være fulgt. Dette giver os anledning til at bemærke, at det fremgår af Sælgers oplysninger på side 11 af 13 i bilag B, at huset har været ubenyttet de sidste 15 år, men tilset 1-2 gange årligt. Hvorvidt der ved disse lejligheder er udført den fornødne vedligeholdelse såsom smøring af terrasse og tilhørende trappe, kan der kun gisnes om. Ejerskifteforsikringen omfatter i henhold til bilag A, afsnit 2. ejerskifteforsikring, punkt 8. Forsikringens dækningsomfang, alle bygninger på ejendommen, medmindre det fremgår af tilstandsrapporten, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige.

Videre fremgår det samme sted under punkt 9. Hvilke forhold er dækket, stk. 9. 1, at forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

I overensstemmelse med vores skadekonsulents brev dateret den 20. februar 2004 (bilag D) er det vores opfattelse, at begrebet bygning afgrænses af den sokkel, som den er placeret på. For så vidt angår den overdækkede del af terrassen, skal vi konkludere, at vores skadekonsulent fejlagtigt har anerkendt, at terrassen udgør en del af bygningen, idet den ligger uden for soklen. Vi står selvfølgelig ved vores anerkendelse, men skal samtidig påstå, at det ikke danner præcedens for den øvrige del af terrassen og den tilhørende trappe, herunder den del som ligger under tagkonstruktionens almindelige udhæng.

Vi skal samtidig konstatere, at der slet ikke hersker tvivl om, at en terrasse med tilhørende trappe udført i sten eller en tilsvarende belægning i en carport falder uden for ejerskifteforsikringens dækningsomfang, men det ændrer ikke ved, at et sådant areal kan være omfattet af huseftersynet, f.eks. hvis det har eller kan få indflydelse på den eller de undersøgte bygninger.

I den forbindelse skal vi bemærke, at ejerskifteforsikringens dækningsomfang ikke er styret af, hvad den bygningssagkyndige har undersøgt, men derimod hvilke bygninger der er omfattet af huseftersynet, *se bilag 8, side 2 af 13, Vigtige oplysninger om huseftersynet, 1. kolonne, Huseftersynet.*

Her fremgår det, at eftersynet har til formål at vise i hvilket omfang **bygningernes** tilstand er ringere end tilstanden i tilsvarende **bygninger** af samme alder.

Videre fremgår det samme sted i 2. kolonne, Huseftersynet omfatter ikke, at indretninger/installationer **uden for selve bygningen** er undtaget eftersynets omfang.

Ankenævnet for Forsikring har ved behandling af tidligere klager taget stilling til, hvilke indretninger eller installationer, der henholdsvis er omfattet eller undtaget fra ejerskifteforsikringens dækningsomfang, f.eks. AK 56.178 (bilag H), hvor nævnet konkluderer, at en udvendig terrasse ikke er omfattet af huseftersynet eller ejerskifteforsikringen, samt AK 51.176 (bilag 1), hvor nævnet konkluderer, at en terrassemur ikke kan betragtes som en bygning eller for den sags skyld en af forsikringen omfattet bygningsdel.

Sammenfattende skal vi konkludere, at terrassen og trappen efter vores bedste overbevisning ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen dækningsomfang, og at dækningen under ejerskifteforsikringen ikke er reguleret af, om den bygningssagkyndige har nævnt en indretning eller installation, som naturligt ikke er omfattet af begrebet bygning.

Skulle Ankenævnet for Forsikring komme til den konklusion, at terrassen og den tilhørende trappe er omfattet af ejerskifteforsikringen, skal vi subsidiært påstå, at terrassen er værdiforringet med over 30 %, hvorfor erstatningen i givet fald vil blive opgjort til dagsværdi. Dette skal vi dels begrunde i terrassen og trappens alder - ca. 29 år på konstateringstidspunktet, dels det forhold at de løbende vedligeholdelsesopgaver næppe har været i højsædet, når ejendommen er blevet anvendt i så ringe et omfang, som tilfældet har været, og endelig den omstændighed at der ikke er udført de fornødne tiltag til at sikre konstruktionen mod vejrligets påvirkning af endetræ.

Afslutningsvis skal vi bemærke, at terrasser og tilhørende trapper af træ er meget udsatte for vejr og vind, hvorfor påvirkningen vil sætte sine tydelige spor på konstruktionerne med deraf behov for overordentlig grundig og tilbagevendende vedligeholdelse. Derfor vil konstruktioner, hvor der kun er udført ringe til moderat vedligeholdelse have en væsentlig kortere levetid end konstruktioner, der vedligeholdes hyppigere. På det foreliggende grundlag finder vi imidlertid ikke anledning til at statuere udløb af levetid, men skal blot konkludere, at den interesserede køber til dels er orienteret om tingenes tilstand i kraft af den tidligere citerede bemærkning fra den bygningssagkyndige."

Klageren afviser over for nævnet, at de anmeldte skader er en følge af mangelfuld vedligeholdelse og har i klageskrivelsen til nævnet bl.a. anført:

"Angående råd på vor adgangsvej til dørene i vort sommerhus.

I tilstandsrapporten står der på side 7 Note 1 bygning A 1.3 udvendige trapper Stolperne over gangbroen har frit endetræ og levetiden vil kunne forlænges ved at montere en topafdækning på stolperne.

Mærkelig nok er det ikke der skaderne er, men 1 meter under endetræet er der tydelig råd. At dette ikke fremgår af tilstandsrapporten kan undre os."

Selskabet har på baggrund af ovennævnte skrivelse fra klageren bl.a. fremkommet med følgende bemærkninger til nævnet ved skrivelse af 22/6 2004:

"Indholdet er noteret og det giver anledning til følgende kommentarer.

Ifølge vores oplysninger:

- er tilstandsrapporten udarbejdet den 28. august 2001
- har forsikringstageren overtaget ejendommen den 15. oktober 2001
- er ejerskifteforsikring trådt i kraft den 15. oktober 2001
- er forholdet observeret den 1. august 2003
- er forholdet anmeldt til Alm. Brand den 7. august 2003.

Med henvisning til ovenstående skal vi blot konstatere, at forsikringstageren først har observeret og anmeldt forholdet mere end 1 år og 9 måneder efter overtagelsen.

Forholder det sig sådan, at terrassen med tilhørende trapper og gangveje løbende er vedligeholdt i form af årlig smøring med Gori 44, skal vi påstå, at forholdet ikke afviger fra andre tilsvarende terrasser af samme alder. Dette skal vi begrunde i, at der ved vores besigtigelse ikke er registreret fejl ved konstruktionen, som har afstedkommet forholdet ved terrassen."

Klageren har over for nævnet forklaret, at hele træværket blev behandlet med Gori44, og at hun i den forbindelse konstaterede de anmeldte skader, hvorefter en lokal tømrer

blev kontaktet. Denne udeblev imidlertid fra deres aftale, hvorfor der ikke skete videre i sagen førend i foråret, hvor en anden tømrer blev kontaktet. Denne oplyste, at det burde være anført i tilstandsrapporten, at huset var råddent.

Selskabet konkluderer på baggrund af ovennævnte skrivelse fra klageren, at klager har haft kendskab til forholdet siden 2002. Selskabet henviser i den forbindelse til, at det i medfør af forsikringsbetingelserne påhviler klageren at anmelde skader hurtigst muligt, hvorfor forholdet burde have været anmeldt langt tidligere.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**8. Forsikringens dækningsomfang**

Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det fremgår af tilstandsrapporten, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige.

…

9. Hvilke forhold er dækket

9.1

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, revnedannelser, 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.

…

10. Undtagelser fra dækningen

Følgende er undtaget fra den anførte forsikringsdækning:

- forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. 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 har fået forevist de i sagen foreliggende fotos.

Nævnets flertal på 4 medlemmer udtaler:
Som huset er placeret på en skrænt med adgangsveje udelukkende via den omkransede terrasse og trapper, finder nævnet, at terrassen og trapper indgår i bygningen på en sådan måde, at de er omfattet af ejerskifteforsikringen. Henset til terrassens og trappernes alder finder nævnet, at erstatningen kan fastsættes til 25 % af genopførelsesomkostningerne for trapper og den del af terrassen, selskabet ikke allerede har anerkendt erstatningspligten for.

Mindretallet på ét medlem henholder sig til, at terrasser ifølge huseftersynsbekendtgørelsen ikke er omfattet af huseftersynet og dermed af forsikringsdækningen.

Afgørelsen træffes efter stemmeflertallet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Alm. Brand Forsikring A/S, skal udbetale klageren 25 % af genopførelsesomkostningerne for trapper og den del af terrassen, selskabet ikke allerede har anerkendt erstatningspligten for.

J. Hermann