719/05

Den 14. marts 2005 blev i sag nr. 63.907:

xxxxxxx xxxxxxx xx
xxxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxx

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 på ejendommens udvendige hovedtrappe.

Klagerne oplyser i klageskrivelsen til nævnet, at de ultimo 2000 overtog en murermestervilla, hvor hovedtrappen fremstod pæn og nypudset klar til pålægning af fliser. Videre har klagerne anført, at trappen efter vinteren 2000/2001 viste sit sande jeg, idet pudset begyndte af falde af. Klagerne anmeldte forholdet til selskabet, som efter af have besigtiget skaden afviste at yde erstatning herfor under henvisning til, at forholdet var beskrevet i tilstandsrapporten. Klagerne kontakter efterfølgende en lokalmurermester, der betegner trappen som værende et sminket lig og mener, at hele trappen bør rives ned. Herefter kontakter klagerne atter selskabet, som på ny afviser at yde erstatning. Klagerne påstår selskabet tilpligtet at betale for opførelsen af en ny hovedtrappe.

I skrivelse af 25/1 2002 fra selskabet til klagerne, hvorved selskabet fastholdt sit afslag af 23/8 2001 på at yde erstatning, hedder det bl.a.:

"Med henvisning til Deres brev af 17. januar 2002 samt genbesigtigelse den 24. januar 2001 sammen med murermester J.M.L., skal jeg hermed vende tilbage til sagen vedrørende:

1) Afskallet trappe.

Trappe til hoveddør er i al væsentlighed i samme stand som ved min besigtigelse i august 2001. Der er tale om større områder med afskalninger på såvel trappetrin som stødtrin. Endvidere forekommer der flere områder hvor udstøbningen ikke binder til underlaget.

Der er ikke tale om en trappe der på nogen måde er ved at 'falde sammen', men alene om en trappe med afskalninger samt løs og dårlig overfladebehandling.

Om udvendige trapper er der i tilstandsrapporten side 5, pkt. 1.3 anført:

- Der er uafsluttede arbejder på hovedtrappen. Forholdet er givet karakter K1.
- Der er løstsiddende puds, revnedannelser og malerafskalninger på kældertrappe. Det vurderes at kældertrappen er malerbehandlet med plasticmaling. Dæk fra vindfang er med revnedannelser og rustanløbne profiljern. Forholdet er givet karakter K2.

Det fremgår som ovenfor citeret fra tilstandsrapporten, at der er en mindre alvorlig skade på hovedtrappen.

Det forhold, at trappen har afskalninger og løs/dårlig overfladebelægning (pudsreparation), er efter min vurdering en mindre alvorlig skade. Hvis trappen var revnet og i grundkonstruktionen ved at 'falde sammen', skulle karakteren have være K2, men eftersom der alene er tale om løs/dårlig overflade, er karakteren K1 efter min opfattelse korrekt.

Det forhold, at trappen er 'ru' og ikke med lige kanter (klar til f. eks. en klinkebelægning), er ikke en skade eller et forhold der giver nærliggende risiko for skade. Ejendommen er jo netop købt med en uafsluttet betontrappe uden nogen tilsagn om, at trappen stod klar til flisebelægning.

Som anført i mit brev af 23. august 2001 dækker forsikringen ikke, 'forhold, der er anført i tilstandsrapporten, og årsager til og følger af disse'.

Idet forholdet er anført i tilstandsrapporten kan Alm. Brand ikke tilbyde erstatning."

Selskabet har ved skrivelse af 26/5 2004 til nævnet anført:

"Det er forsikringstagernes anbringende, at trappen har bestående frostskader fra før deres overtagelse af ejendommen, som er forsøgt udbedret med et uegnet produkt.

Vores skadekonsulent H.S. har besigtiget forholdet i flere omgange henholdsvis den 22. august 2001 og igen den 17. januar 2002. …

Ifølge skadekonsulenten er der tale om en for den pågældende byggeperiode helt igennem traditionel hovedtrappe med de skavanker, som en sådan nu har.

Huset er opført i 1935 med tilhørende betontrappe. Den fremstod på besigtigelsestidspunktet med slidlag på såvel trin som stødtrin, som var afskallet på større områder. Ved besigtigelserne er der ikke registreret egentlige sætningsskader, og det er skadekonsulentens vurdering, at de forekommende afskalninger ikke afviger fra tilsvarende ubeskyttede trapper af samme alder.

I tilstandsrapporten for ejendommen med Lb.nr. 54… (bilag B) har den bygningssagkyndige gjort følgende bemærkning:

1.3 Udvendige trapper	Der er uafsluttede arbejder på hovedtrappe (K1). Der er løstsiddende puds, revnedannelser og malingsafskalninger på kældertrappen.

…

I forbindelse med et tidligere salg er der tilbage i september 1997 udarbejdet en tilstandsrapport for ejendommen med Lb.nr.: H24… Denne indgår i de dokumenter, som har været fremlagt i forbindelse med handlen, se købsaftalen (bilag D).

4. 63.907

Den bygningssagkyndige har på daværende tidspunkt gjort følgende bemærkning til den udvendige trappe:

1.2 Udvendige trapper Div. mindre revner samt afskalninger, hul puds.

Forholdet har som i den seneste tilstandsrapport fået karakteren K1.

På baggrund af de citerede bemærkninger skal vi konkludere, at det anmeldte forhold dels er anført i tilstandsrapporten, dels har været forsikringstagerne bekendt forud for købet af ejendommen.

…

Som nævnt indledningsvis afviger trappens tilstand sig ikke specielt for tilstanden ved tilsvarende trapper af samme alder. Det er vores opfattelse, at denne vurdering skal tage udgangspunkt i den tilstand, som kan forventes ved en tilsvarende trappe, der ikke er færdiggjort, og som tidligere har fremstået med diverse mindre revner samt afskalninger kombineret med hul puds. Endelig skal vi konstatere, at trappen åbenbart har stået ufærdig i en længere periode henholdsvis før og efter forsikringstagerens overtagelse, og det har næppe gjort tilstanden bedre.

Det fremgår også af *bilag A, afsnit 2. Ejerskifteforsikring, punkt 11. Undtagelser fra dækningen*, at forsikringen ikke dækker:

- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten, og årsager til og følger af disse (1. pind)

- Forhold, som køber ved købets indgåelse har fraskrevet sig retten til at gøre gældende over for sælger, eller som forsikringsselskabet kan godtgøre, at køber havde kendskab til på overtagelsestidspunktet (3. pind).

Sammenfattende skal vi fastholde den vurdering af det anmeldte forhold, som fremgår af vores skadekonsulents breve til forsikringstagerne. Det vil med andre ord sige, at forholdet ikke opfylder den citerede skadedefinition, samt at forholdet, årsagen til eller følgerne heraf er anført i tilstandsrapporten."

Hertil har klagerne ved skrivelse af 12/6 2004 til nævnet anført:

"Vi er fuldstændig klar over, hvorfor Alm. Brand tager vores ord ud af rette sammenhæng og opfinder sætningen 'er forsøgt udbedret af sælger med et uegnet produkt'. Det er selvfølgelig et spørgsmål om, at kunne bruge 'forkert vedligeholdelse' som argumentation for ikke at yde erstatning.

Som l dog kan læse af vores breve, er det ikke det vores indsigelse går på. Vi oplyser, at sælger ifølge ejendomsmægleren og jævnfør tilstandsrapporten for år 2000 skulle være ved at lægge klinker på trappen. Vores påstand er, at sælger bevidst har dækket over trappens stand, ved at påføre en form for mørtelprodukt. Det er gjort under dække af, at være ved at lægge klinker på trappen. Produktet er efterfølgende også blevet benævnt af en murermester, som værende uegnet til pålægning af fliser, hvilket bekræfter os endnu mere i vores påstand. **Vi har ikke oplyst, at det uegnede produkt har været anvendt af sælger til at udbedre frostsprængninger m.v.**
…
For en god ordens skyld, kan vi oplyse at murermesteren der var til stedet til besigtigelsen, var oprigtigt rystet over skadekonsulentens faglige vurdering af trappens stand. Han havde forsøgt objektivt at fortælle skadekonsulenten om årsagen til og omfanget af skaden og hvorfor belægningen nu faldt af, men det var skadekonsulenten ikke lydhør overfor.

Alm. Brand nævner, at huset er opført i 1935 med tilhørende betontrappe, og at trappen har den stand, som en ubeskyttet betontrappe fra den periode, må formodes at have. Flere forhold gør, at vi ikke kan tilslutte os denne vurdering:

- Arkitekttegninger fra Teknisk Forvaltning viser, at hovedtrappen ved opførsel af huset i 1935 havde 6 trin. Trappen i dag har 8 trin, og fortsætter hen foran et kælder-vindue, som således ikke kan åbnes. Sådan var det nok ikke tiltænkt fra arkitektens side i 1935.

- Trappens trin har meget forskellige højder fra 8 - 19 cm. Herudover har trædefladerne forskellige dybder. Dette tyder ikke på noget, som en murermester fra 1935 kunne finde på at lave. Det ligner i hvert fald ikke de betontrapper, som vi har set fra den byggeperiode.

- Der er tale om en fuldmuret murermestervilla. I takt med at det af sælger påsmurte materiale falder af, er der også faldet noget af trappens side. Her kan vi konstatere, at hovedtrappen er opført i gasbeton eller porebeton. Vi har fået oplyst af to betonproducenter i Danmark og af BYG at prøveproduktioner af dette materiale, først blev iværksat i 1937. Egentlig fabriksproduktion kom først endnu senere. Vi vil derfor sætte spørgsmålstegn ved, om trappen er fra 1935 eller om den er opført på et senere tidspunkt. Vi kan kun henholde os til, at selve bygningen er opført på fast fundering med fundament og kælderydervægge helstøbt i beton og opmurede i mursten samt pudsede over jorden.

Meget tyder derfor på, at trappen er kraftig ombygget eller opført på ny, på et senere tidspunkt, end ved husets opførsel. Alm. Brands vurdering af, at trappen er fra 1935 og trappens stand i dag derfor bør sammenlignes med en trappe fra 1935 kan vi derfor ikke tilslutte os.

…

Alm. Brand henviser til en tilstandsrapport fra det tidligere salg i 1997, og antyder at vi med baggrund i denne, burde kende til trappens stand i forbindelse med at vi køber huset. Vores påstand er, at ejendommen i år 2000 igen er kritisk gennemgået af en beskikket bygningssagkyndige. Vi bør som købere af en ejendom i år 2000, alene skulle forholde os til den nye tilstandsrapport. I modsat fald mistes formålet med at lave en ny tilstandsrapport.

Vi kan læse af 'huseftersynsordningen' fra 1997, at en generel eftergang af trappen anbefales. Vi kan dog i sagens natur ikke vide om vores sælger i hans 3 års ejertid har, eller ikke har, udbedret nogle af de bemærkninger, der var til ejendommen, da han købte den i 1997. Ej heller kan vi vide om køber og sælger i 1997 med baggrund i huseftersynsordningen/tilstandsrapport fra 1997, har forhandlet sig frem til at forholdet med trappen skulle udbedres eller undersøges af sælger inden overtagelsen.

Vi er som købere i god tro om, at når vores sælger påtænker at lægge nye fliser på

hovedtrappen og arbejdet er opstartet, så er eventuelle fejl og mangler fra tidligere udbedret, således at fundamentet er stabilt, tørt og egnet til pålægning af fliser. Vi har ingen forudsætninger for (grundet påsmurt materiale) at se, om tidligere bemærkninger til en tilstandsrapport fra 1997 eller hvilken som helst anden tilstandsrapport som Alm. Brand måtte have lyst til at henvise til, er blevet repareret efter forskrifterne. Vi kan kun formode at det er sket, da der i tilstandsrapporten fra år 2000 ikke er bemærkninger om hul puds, hul lyd og lignende. Disse forhold burde i så fald være tilføjet tilstandsrapporten.

Hvis beskikket bygningssagkyndige i år 2000 havde haft nogen som helst forbehold til trappens stand, burde han have takseret og beskrevet forholdet langt mere kritisk!

Alle murermestre, der siden den første besigtigelse ganske få måneder efter vores overtagelse, har oplyst overfor os, at trappen er frostsprængt og har suget vand igennem flere år FØR vores overtagelse. Trappen er ubrugelig og bør rives ned og opbygges på ny. Trappen kan ikke genoprettes med et holdbart resultat. Der er tale om et sminket lig, pudset op til salg. Derfor har vi indhentet et tilbud på opførsel af en ny hovedtrappe. Tilbuddet lyder på kr. 40.500,00. Kopi heraf vedlægges til orientering.

Det er et beløb, som må betegnes som værende VÆSENTLIG større, end hvad man må forvente af udbedring af en K1'er. Det er i hvert fald et beløb, som det ville have været relevant at medtage i et prisoverslag i en tilstandsrapport. De tre murermestre, som har vurderet trappen, mener alle at 'K1 -takseringen' af trappen er forkert og misvisende. Trappens taksering i tilstandsrapporten for år 2000 burde efter deres overbevisning rettelig have været 'K3' eller 'UN' (Kritiske Skader eller Forhold der bør undersøges nærmere. Det kan være en alvorlig skade, derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares).

…

Slutteligt insinuerer Alm. Brand, at trappen 'åbenbart' har stået ufærdig i en længere periode henholdsvis før og efter vores overtagelse og at det næppe har gjort tilstanden bedre. Her kan vi oplyse, at vi var ude at se på huset i august 2000, hvor vi fik at vide at tidligere ejer netop var ved at lægge fliser på. Vi overtog huset i december

2000, og allerede i foråret falder 'klæbematerialet*/pudsen af. Vi får en murer til at bedømme trappen og anmelder med det samme dennes vurdering og det resultat som forefindes under pudsen. Igen må vi påberåbe os vores gode tro og formodning om, at trappens stand da vi køber huset er i orden. Vi har INGEN forudsætninger for at tro andet.

Med baggrund i tidligere og nærværende fremsendte brev, har vi svært ved at se, hvorledes vi kunne have handlet hurtigere og hvordan vi som usagkyndige kunne vide anderledes. Ifølge 'vigtige oplysninger om huseftersynet' i selve tilstandsrapporten, laves tilstandsrapporten for at gøre opmærksom på de forhold, som køber bør tillægge betydning ved sin vurdering af bygningens tilstand. Ejerskifteforsikringen 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.

Havde vi på nogen måde via tilstandsrapporten kunne udlede, at vi ganske få måneder efter overtagelsen ville stå med en ubrugelig trappe, som det ville koste os kr. 40.500,00 at få udskiftet, ville vi helt bestemt have forhandlet et nedslag af prisen med sælger."

Heroverfor har selskabet ved skrivelse af 8/7 2004 til nævnet bl.a. anført:

"Dog skal vi ikke undlade at bemærke, at forsikringstagerne med baggrund i udtalelser fra den murermester, som har deltaget ved en enkel besigtigelse, forsøger at nedgøre skadekonsulenten kvalifikationer. Vi tillader os at tage skarp afstand fra dette.

Uoverensstemmelserne mellem den opførte trappes udseende og den i 1935 projekterede trappe, kan efter vores bedste overbevisning ikke tages til indtægt for, at den første trappe er udskiftet med en nyere.

F.eks. er der ikke tale om en detajltegning, hvorfor der kan forekomme afvigelser mellem det skitserede projekt og det færdige hus. Det skal i den forbindelse anføres,

at en gammel håndværkerregel siger, at højden på trappetrin og stigning fastsættes efter devisen:

2 stigninger + 1 grund skal ligge inden for 63 til 65 cm, hvoraf hver stigning anbefales at være mellem 17,5 til 19,5 cm, mens grunden anbefales at være mellem 23 til 25 cm.

Det er således helt evident for trappens endelige form, hvilken størrelse trin den udførende murer/entreprenør vælger, ligesom det er af afgørende betydning, hvor højt der er fra fundament i terræn og til tænkt niveau foran hoveddør, samt ikke mindst afstanden fra forkant fundament og til forkant på tænkt plateau.

At højden på de 8 trappetrin varierer fra 8 til 19 cm er noget af en tilsnigelse. Det er synligt for enhver også en usagkyndig køber, at det nederste trin klart afviger fra de øvrige. Dette er der ikke noget usædvanligt i, og årsagen er typisk, at det omkringliggende terræn er reguleret efterfølgende f.eks. i forbindelse med omlægning af belægning.

I øvrigt skal vi blot konstatere, at der er tale om en trappe, som ikke er af nyere dato - om den så er fra husets opførelse eller 10 år nyere, er så vidt vi kan vurdere uden betydning, henset til det grundlag som efter vores opfattelse skal lægges til grund ved bedømmelse af forholdet.

…

Vores henvisning til den tidligere tilstandsrapport med Lb.nr.: 24... skal vi begrunde i, at den indgår i de dokumenter, som er fremlagt i forbindelse med handlen, *se bilag D, side 3, afsnit 18.* I og med den pågældende tilstandsrapport er nævnt i købsaftalen, skal vi konkludere, at forsikringstagerne forud for købsaftalens underskrivning har haft kendskab til indholdet af rapporten. Dermed finder vi det oplagt, at netop forskelle mellem den senest udarbejdede tilstandsrapport og en eller flere forudgående må have en interesseret købers bevågenhed samt give anledning til at spørge sælger, hvad der konkret er foretaget ved den eller de forhold, hvor en bemærkning er ændret eller helt bortfaldet.

Den bygningssagkyndige har nødvendigvis ikke været bekendt med indholdet af den tidligere tilstandsrapport. Han har godt nok noteret på side 3 af 12 i tilstandsrapporten, at der forefindes en tidligere tilstandsrapport, men han havde på tidspunktet for tilstandsrapportens udarbejdelse ikke pligt til at interessere sig for, hvad der tidligere er gjort af bemærkninger om bygningen. Dette er først blevet obligatorisk pr. den 1. april 2002 og medtaget i *Bekendtgørelse nr. 706 af 22. august 2002 om husesynsordningen, Kapitel 5 Bygningsgennemgang, § 10*.

Trappens forfatning er tydeligvis blevet ringere i forsikringstagernes tid som ejere af ejendommen, hvilket vores skadekonsulent kun kan bekræfte. Vi skal imidlertid fastholde, at trappens tilstand på tidspunktet for skadekonsulentens første besigtigelse svarede til den tilstand, som kan forventes af tilsvarende trapper, samt at tilstanden fint stemte overens med den bemærkning, som din bygningssagkyndige har anført i tilstandsrapporten.

Vores skadekonsulent finder bemærkningen fuldt dækkende for det pågældende forhold. Derfor er det også hans vurdering, at nødvendigheden af en helt ny trappe er stærkt overdrevet og uden hold i virkeligheden. Intakte bygningsdele er selvsagt mindre udsatte for påvirkningen fra vejr og vind end defekte bygningsdele, og den relativt fremskredne nedbrydning kommer derfor ikke bag på os.

Sammenfattende skal vi fastholde, at forholdet er anført i tilstandsrapporten, og at trappen kunne være brugt til at lægge klinker på, når først der var foretaget reparation af de pågældende afskalninger samt efterfølgende pålægning af en tæt overflade, f.eks. klinkebelægning. Et forhold af et sådant omfang med deraf nødvendig vedligeholdelse er ikke udtryk for et forhold der opfylder den i bilag A nævnte skadedefinition."

Klagerne oplyser over for nævnet, at trappens tilstand har været kritisk med tydelige frostsprængninger siden foråret 2001, hvor diverse puds begyndte at falde af. Trappens stand er ikke væsentligt forringet, hvad angår frostsprængninger, men dens udseende er derimod blevet væsentligt forværret i forbindelse med, at pudsen nu næsten er helt

væk, og trappens egentlige fundament med diverse udbedringer er fuldt synlige. Videre hedder det i skrivelse af 22/9 2004 fra klagerne til nævnet:

> "Vi har fra ejendomsmægleren haft købsaftalen til underskrift i starten af september måned, og den er underskrevet af os som købere den 01.09.2000, og sendt til underskrift hos sælger. Sælger underskriver købsaftalen den 03.09.2000. Herudover har vi, forinden at vi underskriver købsaftale, tillige gjort os bekendt med 'oplysning om fortrydelsesret, oplysning om tilstandsrapport, tilstandsrapporten fra 2000, forsikringsoplysning samt afslutningsside'. I 'Tilstandsrapport og forsikringsoplysning' skriver vi under på, at vi forinden afgivelse af købstilbud har modtaget kopi af tilstandsrapport for ejendommen udarbejdet den 16.08.2000 af G.
>
> Herudover står der i købsaftalen, at vi i forbindelse med handlen har modtaget kopier af diverse historiske papirer vedrørende ejendommen. Disse historiske papirer (herunder en gamle tilstandsrapport) sender ejendomsmæglerne dog først til vores advokat d. 25. September 2000, sammen med en kopi af den af sælger underskrevne købsaftale. (se vedlagte brev)
>
> Vi går som ikke professionelle ejendomshandlere ud fra at alle papirer, som vi, skal have udleveret inden underskrift af købsaftalen selvfølgelig bliver udleveret af ejendomsmægleren inden handlens afslutning. Den professionelle ejendomsmægler og vores advokat, der begge må formodes at have stort kendskab til papirgangen i ejendomshandler, må have haft samme overbevisning. I modsat fald ville ejendomsmægleren ikke ventet med at sende disse papirer til vores advokat, indtil 3 uger efter købsaftalens indgåelse, og vores advokat ville ikke have accepteret at vi havde underskrevet købsaftalen før disse historiske papirer var i vores besiddelse."

Hertil har selskabet over for nævnet anført, at det er særdeles uheldigt, hvis det forholder sig, som af klagerne anført. Selskabet finder imidlertid med henvisning til købsaftalen at måtte konkludere, at det må lægges til grund, at køberne har været bekendt med de pågældende dokumenter anført i købsaftalen.

Af tilstandsrapport dateret den 16/8 2000 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:	Bemærkninger:
A	1.3 Udvendige trapper	K1	Der er uafsluttede arbejder på hovedtrappe."

Af tilstandsrapport dateret den 9/9 1997 fremgår bl.a.:

"**Registrering af skader eller tegn på skader**

Bygning	Bygningsdel	Karakter	Bemærkninger
…			
A	1.2 Udvendige trapper	K1	Div. revner samt afskalninger, hul puds."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**10. Hvilke forhold er dækket**

10.1.

Forsikringen dækker udbedring af skader på det forsikrede.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål af nævneværdigt omfang. Manglende bygningsdele kan også udgøre en skade. Ved skade forstås endvidere tegn

på en mulig skade samt forhold, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

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.

…

- forhold, som køber ved købets indgåelse har fraskrevet sig retten til at gøre gældende over for sælger, eller som forsikringsselskabet kan godtgøre, at køber havde kendskab til på overtagelsestidspunktet …"

Nævnets flertal (3 medlemmer) udtaler:

Efter gennemgang af sagen finder nævnets flertal ikke grundlag for at fastslå, hverken at trappens tilstand på tidspunktet for tilstandsrapportens udfærdigelse ikke svarede til den tilstand, der kunne forventes af tilsvarende trapper af samme alder, eller at trappens tilstand var ringere end anført i tilstandsrapporten.

Nævnets flertal finder herefter ikke grundlag for at kritisere selskabets standspunkt, hvorefter der ikke foreligger en dækningsberettigende skade.

Mindretallet (2 medlemmer) udtaler:

Mindretallet finder, at trappens tilstand er væsentlig ringere, end hvad der kunne forventes efter oplysningerne i tilstandsrapporten.

Afgørelsen træffes efter stemmeflertallet.

Derfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann