724/05

Den 24. maj 2005 blev i sag nr. 64.858:

xxxxxx xxxx
xxxxxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxxxxxx

mod

Privatsikring
Gl. Kongevej 60
1790 København V

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 Privatsikring, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en række anmeldte skader.

Tvisten vedrørende følgende forhold:

- Sætning i taget ved glaskarnap
- Hængende loft i opholdsstue
- Løs sokkelpuds
- Punkteret termorude

Af tilstandsrapporten af 31/8 2003 fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
A	**Beboelse**			
A	**Fundamenter/Sokler**			
	1.2 Sokkel	K1	1	Der er enkelte fine sokkelrevner.
		K2	2	Der er løst sokkelpuds under vinduer i karnap og sokkelpuds når her ikke helt til terræn.

…

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

Note:	**Bygn.:**	**Bygningsdel:**	**Årsag / kommentar:**
…			
2	A	1.2 Sokkel	Årsag er ikke konstateret."

Klageren har den 1/10 2003 overtaget huset, der er opført i 1990.

Det fremgår af sagen, at selskabet den 30/4 2004 modtog en henvendelse fra klageren om, at taget på husets ene hjørne hang.

Den 17/5 2004 foretog selskabets taksator besigtigelse af ejendommen sammen med klageren og hans arkitekt og har bl.a. noteret, at der var etableret karnap på hjørnet af huset - i stuen på siden mod fjorden. Taksatoren konstaterede, at taget hang en anelse i dette hjørne, og han vurderede, at årsagen var, at taget havde sat sig ved bygningens opførelse. Efter hans opfattelse havde den beskedne sætning ingen betydning for konstruktionen, idet der hverken var risiko for sammenstyrtning eller for, at taget skred. Loftet i stuen hang ligeledes en anelse, og forholdet var efter taksatorens opfattelse en konsekvens af tagets sætning. Taksatoren havde derudover konstateret, at puds på hjørnet - ca. 1. kvm. - afskallede, og han vurderede, at årsagen var, at der var sket vandindtrængen i pudset, som derefter var frostsprængt. Han bemærkede, at forholdet hørte under almindelig vedligeholdelse og endvidere var nævnt i tilstandsrapporten.

Taksatoren meddelte klageren og hans arkitekt, at der ikke var tale om en skade omfattet af forsikringsbetingelsernes skadedefinition, hvilket blev accepteret, idet arkitekten dog forbeholdte sig at vende tilbage, hvis udbedringen af forholdet ville give anledning dertil.

Efter at loftet i stue var blevet taget ned, henvendte klageren sig til selskabet, idet han havde konstateret, at konstruktionen ikke var udført i overensstemmelse med tegningerne. Taget var udført uden den bjælke, der sædvanligvis tjener til understøtning af graten.

I selskabets skrivelse af 23/6 2004 til klageren hedder det bl.a.:

> "Forholdet kan dog stadigvæk ikke betragtes som en skade, idet nedbøjningen i taget alene har kosmetisk betydning, og der er ikke nogen umiddelbar risiko for sammenstyrtning/sætninger, og nedbøjningen i øvrigt synes stabil.

Der er dermed ikke tale om væsentligt nedsat brugbarhed og/eller værdi i forbindelse med taget, og dermed er forholdet ikke dækket på ejerskifteforsikringen med henvisning til forsikringsbetingelsernes afsnit 5.

Der er ikke godtgjort - og der er ingen indikationer på - at afskalningerne i sokkelpudset skyldes tagnedbøjningen.

Dermed fastholdes at også dette forhold ikke er dækket af forsikringen med samme henvisning til forsikringsbetingelserne som ovenfor."

Klageren er utilfreds med selskabets afgørelse og har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal dække udbedringsomkostningerne, som af arkitekten er anslået til ca. 30.000 kr. Han bemærker bl.a., at ingen af skaderne er nævnt i tilstandsrapporten, at punkteringen af termoruden ifølge vinduespudser er konstateret for over 2 år siden, og at det er urimeligt, at en forkert og skjult opførelse, der forårsager skader, ikke er dækket af forsikringen.

I skrivelse af 7/10 2004 til nævnet har selskabet fastholdt, at tagets nedbøjning ikke har medført eller vil medføre skade eller risiko for skade, og selskabets taksator har henvist til, at taget er konstrueret i 1990, uden at der har kunnet konstateres væsentlige sætninger. Selskabet har i den forbindelse henvist til ankenævnskendelse nr. 56.910. Selskabet har videre oplyst, at taksatoren med sikkerhed kan afvise, at der skulle være årsagssammenhæng mellem tagets nedbøjning og det revnede sokkelpuds, idet et eventuelt tryk forplantet fra taget og gennem konstruktionen til soklen ville have medført revner i selve soklen og ikke kun i sokkelpudset. Angående termoruden har selskabet ikke fundet det godtgjort, at forholdet var til stede ved overtagelsen af ejendommen den 1/10 2003, idet selskabet ikke var blevet gjort bekendt med forholdet, før det havde modtaget klageskemaet – eller således ca. 1 år efter overtagelsen. Selskabet har i den forbindelse bl.a. henvist til ankenævnskendelse nr. 46.610.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**4 Dækningen er betinget af:**

- at skaden er til stede ved købers overtagelse eller faktiske råden over ejendommen.

…

5 Hvad dækker forsikringen?

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.

6 Hvad dækker forsikringen ikke?

- forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.
  Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Ved vurderingen af, om der foreligger en skade, finder nævnet, at der bl.a. må tages hensyn til ejendommens alder. I et tilfælde som det foreliggende, hvor ejendommen er forholdsvis ny (1990), og hvor det allerede derfor er forståeligt, at køberne har ønsket at rette loftet op, finder nævnet, at skævheden i loftet og årsagen hertil (den manglende

bjælke under graten) udgør en dækningsberettigende skade. Derimod finder nævnet, at der ikke er godtgjort nogen årsagssammenhæng mellem denne skade og revnerne i sokkelpudsen. Da sokkelpuds endvidere er beskrevet - og efter nævnets opfattelse beskrevet korrekt - i tilstandsrapporten, kan nævnet ikke kritisere selskabets afgørelse vedrørende dette klagepunkt.

Herefter, og idet nævnet finder, at klageren ikke har sandsynliggjort, at forholdet omkring termoruden har været til stede ved overtagelsen af ejendommen,

b e s t e m m e s :

Selskabet, Privatsikring, skal anerkende, at sætningsskaden i taget og det hængende loft udgør en dækningsberettigende skade.

Klagen i øvrigt kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand