727/05

Den 27. juni 2005 blev i sag nr. 65.020:

xxxx xxxxxx x xxxxxx xxxx
xxxxxxxx xxx xxxxx
xxxx xxxxxx

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med ulovlighedsdækning i Alm. Brand Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for diverse anmeldte forhold på den forsikrede ejendom. Klagerne er endvidere utilfredse med selskabets sagsbehandling.

Selskabet har afvist at udbetale erstatning bl.a. med henvisning til, at de anmeldte forhold ikke er skader i forsikringsbetingelsernes forstand, ligesom forholdene er omtalt i tilstandsrapporten og dermed undtaget fra forsikringsdækning.

Af tilstandsrapporten, der er udarbejdet den 28/5 2003, fremgår bl.a.:

"**Bygningsbeskrivelse**:
Boligtype: *Enfamilieshus*
Ejendommen:

Bygn.	Anvendelse	Opført år
A	*Beboelse*	*1962*
B	*Garage*	

…

Karakterskala:
IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader

…

Bemærkninger	Ja	Nej	Bygning
…			
3. Er der specielle bemærkninger til termoruder?	☒	☐	A
4. Er der sekundære bygninger i en så dårlig stand, at det ikke tjener noget formål at foretage huseftersyn og udfærdige tilstandsrapport for disse bygninger	☒	☐	B

Uddybende kommentarer til pkt. 1-4:

Pkt. 3) Bygn. A: Det tages forbehold for termoglas, idet det bl.a. grundet lysforhold ikke kan konstateres om termoglas er defekte. Enkelte termoglas er de oprindelige med hovedparten er fra 80'erne og 90'erne.

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
A	***Beboelse***			
…				
A	***3.0 Yder- og indervægge***			
…				
	3.9 Andet: stålsøjler	K2		Der er overfladetæring forneden.
…				
A	***8.0 Tagkonstruktion***			
…				
	8.5 Udv. træværk v. tag	K2		Delvis nedbrydning og en del udtørringsrevner i vindskeder specielt mod syd. Sydvendte remender er delvis nedbrudte samt manglende afdækning med zink, plast eller lignende.
…				
A	***10.0 VVS-installationer***			
	10.2 Varmeinstallationer			…
		K2		Enkelte tæringer og udfældninger ved rørsamlinger på vandvarmer.

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

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar:
…			
1	A	8.5 Udv. træværk v. tag	Remender bør afkortes så de ikke stikker frem under altanen, det er bedst med skråt snit og derefter injicering med svampedræbende væske og afdækning."

Af den i forbindelse med tilstandsrapporten udarbejdede sundhedsattest fremgår bl.a.:

"**4. Anslåede udbedringspriser for reparationer nævnt i EDC-tillæg til tilstandsrapport**

…

3. 65.020

Bygning	Pos.nr./bygningsdel fra tilstandsrapport	Reparationsforslag	Anslået pris ekskl. moms
…	…	…	…
A 8.0	.6 Tagrender/tagnedløb	For punkterne 8.1 til 8.6 skønnes den samlede reparationsudgift af andrage ca. kr.	14.000

Supplerende bemærkninger:

Prissætningen gælder kun for beboelsen og kun for karaktererne K2 og K3."

Forsikringen trådte i kraft ved klagernes overtagelse af ejendommen den 1/8 2003.

Efter overtagelsen har klagerne anmeldt følgende forhold til selskabet:

1. Defekt varmtvandsinstallation (konstateret ved indflytning den 25/8 2003); udskiftning af varmtvandsbeholder, pris 10.863,43 kr. iflg. regning.
2. Utæt garagetag, pris 27.500 kr. iflg. overslag; midlertidig overdækning, pris 10.000 kr. iflg. overslag.
3. Tre punkterede termoruder, pris 4.875 kr. iflg. overslag.
4. Råd/svamp i sydvendte remender, pris 13.750 kr. iflg. overslag.
5. Tæring af udvendig(e) bærende søjle(r)
6. Defekt varmeinstallation; udskiftning af decentral fjernvarmeunit, pris 6.387,50 kr. iflg. overslag.

Selskabets taksator besigtigede ejendommen den 10/3 2004. Efterfølgende afviste selskabet at yde forsikringsdækning for de anmeldte forhold.

Klagerne påstår selskabet tilpligtet at yde forsikringsdækning for de anmeldte skader. Endvidere påstår klagerne selskabet tilpligtet at udbetale 25.000 kr. for ”svie og smerte”.

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor har selskabet i skrivelse af 20/10 2004 til nævnet bl.a. anført:

"På baggrund af ovenstående er det således vores opfattelse, at de beskrevne forhold ikke berettiger til erstatning i henhold til den tegnede ejerskifteforsikring idet,

- litra B-garage ikke er omfattet af den udarbejdede tilstandsrapport

- de enkelte forhold anses ikke at opfylde skadebegrebet eller udgøre nærliggende risiko for skade, således som dette er defineret i betingelserne
- forsikringen ikke dækker forhold, som er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten
- forsikringen ikke dækker forhold, der alene består i sædvanligt slid, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen
- forsikringen ikke dækker skader/skadesrisici, som ikke har været til stede, da køber overtog ejendommen.. .

l forbindelse med salg af den pågældende ejendom er der udarbejdet EDC-sundhedsattest, som vedlægges i kopi som bilag...

Den tegnede ejerskifteforsikring er derfor udvidet med Ulovlighedsdækning som bl.a. omfatter manglende funktion af VVS-installationer i beboelsesbygningen…

Med hensyn til de anmeldte forhold om udskiftet varmvandsbeholder… og fjernvarmeunite … foreligger der ingen erklæringer fra VVS-installatøren om årsagen til de pågældende udskiftninger, herunder alder, mærke og typebetegnelse på de defekte genstande.

På baggrund af de foreliggende oplysninger meddelte Alm. Brand derfor vores kunder, at årsagen til udskiftningerne skyldes almindelig aldersmæssig nedslidning.

Samtidig blev kunderne opfordret til at fremskaffe yderligere oplysninger fra VVS-installatøren, såfremt man ikke var enig i afgørelsen.

Efterfølgende må det konstateres, at der i sagen ikke er fremkommet yderligere redegørelse fra VVS-installatøren.

På baggrund af ovenstående er det således vores opfattelse, at det ikke er sandsynliggjort, at de anmeldte forhold om manglende funktion af henholdsvis varmtvands- og varmeinstallation berettiger til erstatning i henhold til den særlige Ulovlighedsdækning."

Klagerne og selskabet er efterfølgende fremkommet med yderligere bemærkninger i skrivelser til nævnet.

Nævnet har fået forelagt den stedfundne korrespondance samt de i sagen vedlagte fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**Afsnit 2. Ejerskifteforsikring**

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.

9.2.

Forsikringen dækker skader/skadesrisici, som var til stede, da køberen overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

…

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.

…

- forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen.

- forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid.

…

Afsnit 3. Ulovlighedsdækning

…

Dækningen er betinget af

…

- at forholdet er til stede ved købers overtagelse ejendommen,

…

15. Installationers funktion

…

15.2. VVS-installationer

…

Dækningen omfatter udbedring af manglende funktion, såfremt det konstateres, at VVS-installationen ikke virker.

…

19. Undtagelser

Ulovlighedsdækning omfatter ikke

19.1

forhold der oplyst i EDC-sundhedsattestens afsnit 5 (eller tilsvarende attest) eller andre forhold, der er oplyst i forbindelse med handelen, herunder tilstandsrapport, energimærkning m.v.

19.2.

forhold der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid.

Nævnet udtaler:

Indledningsvist bemærkes, at nævnet ikke har kompetence til at pålægge selskabet at udbetale kompensation for ”svie og smerte”.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at selskabets afgørelse - på det foreliggende grundlag - er i overensstemmelse med de gældende forsikringsbetingelser. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning for de anmeldte forhold.

Nævnet finder det imidlertid kritisabelt, at selskabet har undladt at besvare nogle af klagernes henvendelser til selskabet, hvilket selskabet har beklaget. Herudover finder nævnet ikke - på baggrund af de foreliggende oplysninger - anledning til at udtale kritik af selskabets sagsbehandling.

Herefter

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann