729/05

Den 15. august 2005 blev i sag nr. 65.120:

xxxx xxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

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

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 Alm. Brand Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på en halvmur, som udgør en del af carporten på den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at dække den anmeldte skade med henvisning til, at forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, og at der er sket en forværring af skaden ikke er dækningsberettigende som følge af, at klageren har undladt at udbedre de forhold, som fremgår af tilstandsrapporten.

Det fremgår af tilstandsrapporten, som er udarbejdet den 28/8 2000 at den forsikrede ejendom er opført i 1964. Om carporten er i tilstandsrapporten anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
B	***Carport***			
…				
B	***3.0 Yder- og indervægge***			
	3.1 Facader/gavle	*K1*		*Flere mursten og fuger er forvitrede/ frostsprængte.*
...				
	4.0 Vinduer	*K3*		*Stolper imellem vinduer er rådne" forneden."*

Klageren købte ejendommen af et dødsbo med overtagelse den 1/1 2001. Af købsaftalen fremgår:

"AFSLAG I KØBESUMMEN:

Køber har ved prisforhandlingerne opnået et afslag i den kontante købesum på kr. 199.000,-. Ovennævnte afslag anses som sælgers andel af udgiften til udbedring af de i tilstandsrapporten nævnte fejl og mangler samt som kompensation for, at sælger/boet ikke har mulighed for loyalt at oplyse om evt. fejl/mangler."

Klageren har den 9/8 2004 udfyldt og underskrevet en skadeanmeldelse. Af anmeldelsen fremgår:

"Problemet vedrører vores carport. Carporten hænger i den ene side fysisk sammen med vores hus, således at spærene fra carportens tag går ind i husets væg. På den anden side står carporten på træstolper, som igen står fast på en 65 cm høj og 7 m lang murstensvæg.

Denne murstensvæg er skredet ud, hvorved carporten er i risiko for at styrte sammen, hvilket i givet fald yderligere vil beskadige huset."

Efter en besigtigelse meddelte selskabet i skrivelse af 24/8 2004 afslag på dækning. Af skrivelsen fremgår bl.a.:

"Ved besigtigelsen kunne konstateres at yderste halvsten i murværk var begyndt at bule ud, på grund af vandtilgang, og derved frostsprængning til følge, via utætheder i zinkdækning på murværk samt utætheder ved fuge omkring nedbrudte træstolper.

Desuden kunne der ikke konstateres fare for sammenstyrtning da den inderste halvstensmur, hvorpå stolperne hviler, står korrekt.

Da der ikke er foretaget vedligeholdelse i perioden efter overtagelse er tilstanden naturligvis forværret."

3. 65.120

I skrivelse af 9/9 2004 påklagede klageren selskabets afgørelse, hvorefter en cheftaksator fra selskabet besigtigede ejendommen den 17/9 2004. Cheftaksatoren fastholdt i skrivelse af 28/9 2004 afslaget på dækning, idet han bl.a. anførte:

"Tilstandsrapporten er fra 28.08.2000, hvilket er over 4 år siden.

Registrerede forhold er givet som et udtryk for facademurens daværende tilstand på besigtigelsesdagen.

Det er endvidere ikke godtgjort at anmeldte forhold har været til stede på overtagelsesdagen. Registrerede forhold, jf. tilstandsrapporten vurderes at være murens daværende tilstand.

Bygningsdelen har nu et kraftigt bagfald i sålbænken, således at regnvand ikke afledes fra murens krone, men løber ned i muren. Nuværende forhold skyldes en frostsprængning på grund af denne kraftige opfugtning, hvilket er årsagen til det nu registrerede forskydning, hvor murens rulleskifte er trykket kraftigt ud.

Forholdet er forværret grundet det manglende vedligehold siden overtagelsen af beboelsen. Registrerede bagfald er årsag til denne forskydning af øverste rulleskifte."

Nævnet har fået forelagt de fremlagte fotografier.

Klageren har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal dække omkostningerne til opførelse af ny halvmur, 21.800 kr. Klageren har til støtte for sin påstand i skrivelse af 6/12 2004 anført:

"Som jeg tidligere har understreget har vedligeholdelse ikke noget med sagen at gøre, da carporten fra start er konstrueret forkert. Muren er selvødelæggende, da stolperne er placeret direkte oveni zinkpladen. Derfor var skadesrisikoen tilstede, da vi overtog huset.

Konstruktionsfejlen er IKKE nævnt i tilstandsrapporten og forvitrede mursten er, jf. ovenstående IKKE årsag til murens tilstand.

At nogle af stolperne i carporten er rådne, er en konsekvens af carportens fejlagtige konstruktion. Derfor er stolperne isoleret set helt uvæsentlig i argumentationen omkring murens nuværende tilstand og bør slet ikke inddrages i denne sag, som det fejlagtigt er blevet gjort i ovennævnte brev fra Alm. Brand.

Carportens forkerte konstruktion kan verificeres af Murermester B.H. ..."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 23/11 2004 til nævnet med henvisning til tilstandsrapporten anført:

"Som vi læser og forstår den bygningssagkyndiges bemærkning sammenholdt med den tilhørende karakter, er det vores opfattelse, at beskrivelsen er fyldestgørende. De kan utvetydig udledes af bemærkningen til stolperne, at der er tale om en særdeles alvorlig skade, som kan medføre skade på andre bygningsdele. For så vidt angår bemærkningen til mursten og fuger, er der ikke tale om få og ubetydelige forvitringer og frostsprængninger, men om flere som en ny ejer kun kan forvente vil udvikle sig, hvis en udbedring ikke iværksættes relativt hurtigt.

Afslutningsvist skal vi bemærke, at forsikringstageren, jævnfør købsaftale (bilag ...) og endeligt skøde (bilag ...), har fået afslag på kr. 199.000,00. Beløbet udgør ifølge samme dokumenter sælgers andel af udgifter til udbedring af de i tilstandsrapporten nævnte fejl og mangler samt som kompensation for, at sælger/boet ikke har haft mulighed for loyalt at oplyse om eventuelle fejl/mangler."

Selskabet har i skrivelse af 21/12 2004 til nævnet endvidere anført:

"Som anført i vores seneste brev, har den bygningssagkyndige registreret, at '*stolper imellem vinduer er rådne forneden*'. Der er tale om et registreret forhold, som har fået karakteren K3 (kritisk skade).

På tidspunktet for anmeldelsen af forholdet ved selve muren var forholdet ved stolperne endnu ikke udbedret. Det vil med andre ord sige, at forsikringstageren ikke

har gjort tiltag til at udbedre det forhold, som den bygningssagkyndige 4 år tidligere bedømte som en kritisk skade.

Efter vores bedste overbevisning er det oplagt for selv en usagkyndig køber, at nedbrydning af stolperne dels vil reducere styrken, dels vil resultere i utætheder, hvor stolperne eller fladjern bryder zinken med deraf opfugtning af muren til følge. Sammenholdt med den bygningssagkyndiges bemærkning til selve muren, skal vi konstatere, at forsikringstagerens manglende vedligeholdelse af de pågældende stolper, herunder tætning til zinken, er den direkte årsag til forholdet ved muren.

Derfor skal vi også tilbagevise forsikringstagerens påstand om, at muren er fejlkonstrueret."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**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."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder at kunne lægge til grund, at klageren ikke i sin ejertid har foranlediget de forhold, som er påpeget i tilstandsrapporten udbedret. Herefter - og idet bemærkes, at forholdet først blev anmeldt 3 1/2 år efter overtagelsen af ejendommen - finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at skaden på halvmuren går ud over, hvad han på baggrund af tilstandsrapporten måtte forvente.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen