733/05

Den 10. oktober 2005 blev i sag nr. 65.845:

xxxxx xx xxxxxxxx xxx
xxxxxxxxx xx xxxx
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 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 ejendommens udestue.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at forholdet ved udestuen ikke er en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, samt at klagerne er blevet gjort opmærksom på forholdets reelle omfang ved oplysningerne i tilstandsrapporten.

Af tilstandsrapporten af 25/5 2004 fremgår bl.a.:

"**Karakterskala**

...

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:
...				
B	***Havestue/udestue***			
…				
B	***3.0 Yder- og indervægge***			
	3.1 Facader/gavle	*K2*		*Der er råd i 8 stk. bundstykker.*
B	***4.0 Vinduer og døre***			
	4.1 Døre	*K1*		*Der er nogen nedbrydning i bundstykke.*"

Det fremgår af sagens akter, at huset er opført i 1978, og at udestuen er opført i 1988.

Klagerne købte ejendommen med overtagelse den 1/7 2004. Efter overtagelsen bestilte klagerne en håndværker til at udbedre de i tilstandsrapporten anførte mangler.

Klagerne har til sagen oplyst, at tømreren bl.a. blev bestilt til at udskifte de i tilstandsrapporten nævnte forhold omkring udestuen (udskiftning af bundstykker på grund af råd). Tømreren bemærkede imidlertid, at selve udestuens konstruktion var udført forkert, hvilket havde medført råd i hele udestuen og ikke kun i bundstykker.

Klagerne anmeldte herefter skaden til selskabet, og selskabets taksator foretog besigtigelse af forholdet. Af skade-aftaleseddel dateret 2/9 2004 fremgår bl.a.:

"Jeg har set på udestuen, og vil redegøre for hvad jeg har set.

Umiddelbart ser jeg ikke mulighed for dækning fra ejerskifteforsikringen, da forholdet er nævnt med K2 i Tilstandsrapporten."

I skrivelse af 12/10 2004 til klagerne afviste selskabet det anmeldte forhold med udestuen. Af skrivelsen fremgår bl.a.:

3. 65.845

"Bygningens facadepartier er stort set på levetids udløb, uanset at bygningen er opført 1988. Partierne står med meget synlig nedbrydning.

At nedbrydningen er sket forholdsvis hurtigt skyldes en meget uhensigtsmæssig konstruktiv udførelse af facadepartierne, der ikke kan bortlede slagvand. Resultatet ses i form af råd i partierne. Når man ikke udfører facadepartier (døre/vinduer) hensigtsmæssigt, holder de ej heller længe. Levetiden her afviger således ikke fra tilsvarende udførte konstruktioner.

...

Den beskikkede har samlet set givet karakteren K2 for facadepartierne i tilstandsrapporten af 11-04-2003, nr. ... Dels for facader/gavle og vinduer og døre. Tilstandsrapportens side 6 af 13. Det må siges at være tilstrækkelig information. Hvordan han er komme frem til 7 stk. bundstykker, når der er 4 facadepartier og et skydedørsparti, kan kun han redegøre for. I tilstandsrapport af 25-05-2004, nr. ... har den samme beskikkede nævnt 8 bundstykker med karakteren K2, men der kun er givet K1 for vinduer og døre?

Det er imidlertid beklageligt, at jeres forventning til udestuen ikke er indfriet. Når man får oplyst skader med karakteren K2 i en tilstandsrapport, bør det undersøges, hvilken konsekvens det har, så der kan tages højde for det i forbindelse med handelens indgåelse."

Klagerne har herefter indbragt sagen for nævnet, hvor de har gjort gældende, at selskabet skal anerkende, at der er tale om en dækningsberettigende skade. Af klageskrivelsen fremgår bl.a.:

"Ejerskifteforsikringens afvisning bekræfter, at der er tale om et i tilstandsrapporten klart forkert beskrevet forhold, der er misvisende og klart ufyldestgørende, således at vi ikke på grund af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Vi har ikke kunnet konstatere at udestuens konstruktion er forkert eller at rådangrebet skulle have udbredt sig."

4. 65.845

Selskabet har i skrivelse af 28/2 2005 til nævnet bl.a. anført:

"Som vores skadekonsulent tidligere har redegjort for, er der ved opførelsen anvendt en konstruktion og nogle materialer, bl.a. limtræ, som relativt hurtigt vil få nogle skavanker, hvis der ikke opretholdes et højt vedligeholdelsesniveau.

De mest almindelige skavanker er identiske med de registrerede forhold, som den bygningssagkyndige har gjort bemærkninger om i tilstandsrapporten.

Sammenfattende skal vi fastholde, at det anmeldte forhold ved udestuen ikke er udtryk for en skade i ejerskifteforsikringens forstand, idet det er, hvad man kan forvente at finde i tilsvarende udestuer af samme alder, hvor det hidtidige vedligeholdelsesniveau ikke har været tilstrækkeligt. Samtidig skal vi påstå, at den interesserede køber er gjort opmærksom på forholdets reelle omfang i kraft af oplysningerne i tilstandsrapporten.

Vi har noteret os, at det er forsikringstagernes opfattelse, at udestuen er fejlkonstrueret, hvilket skulle have resulteret råd i samtlige udestuens konstruktioner. Hvori fejlkonstruktionen består i er der ikke nærmere redegjort. Det er heller ikke godtgjort, at der er råd i andre dele af udestuen.

Derimod skal vi gerne medgive, at en udskiftning af de pågældende bundstykker er forbundet med relativt store omkostninger. Dette bunder igen i den anvendte konstruktion, som forudsætter, at ruder udtages, og at tagkonstruktionen understøttes, inden den egentlige reparation af bundstykkerne kan iværksættes. At omkostninger ikke direkte afspejler sig i den bygningssagkyndiges registrering, er efter vores bedste overbevisning ikke ensbetydende med, at forholdet er forkert beskrevet.

Dersom forsikringstagerne kan fremkomme med yderligere oplysninger, der underbygger deres påstand om fejlkonstruktion med deraf større udbredelse af nedbrydningen, medvirker vi gerne ved en supplerende besigtigelse og deraf fornyet vurdering af, om forholdet kan henføres under ejerskifteforsikringens dækningsomfang."

5. 65.845

Nævnet er forelagt de fotos, der er vedlagt sagen.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**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 udtaler:

Efter almindelige forsikringsretlige regler påhviler det forsikringstageren at sandsynliggøre sit krav. Dette gælder, uanset at det ikke udtrykkeligt er udtalt i forsikringsbetingelserne.

Af punkt 3.1 på side 8 i tilstandsrapporten af 25/5 2004 fremgår det, at der er råd i 8 stk. bundstykker. Dette forhold har fået karakteren K2. Af punk 4.1 på samme side fremgår det, at der er nogen nedbrydning i bundstykke. Dette forhold har fået karakteren K1.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne ikke på det foreliggende grundlag har sandsynliggjort, at udestuen er fejlkonstrueret. Nævnet finder endvidere, at klagerne ikke har sandsynliggjort, at udestuen har skader ud over, hvad der er anført i tilstandsrapporten. Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde klagerne forsikringsdækning.

Nævnet bemærker, at selskabet har erklæret at ville foretage supplerende besigtigelse og revurdere forholdet, såfremt klagerne fremkommer med yderligere oplysninger, der underbygger deres påstand om fejlkonstruktion, der indebærer nedbrydning af udestuen i videre omfang.

Derfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand