736/05

Den 21. november 2005 blev i sag nr. 66.118:

xxxx xxxxxxxxx
xxxxxx xx
xxxx xxxxxx

mod

Lærerstandens
Brandforsikring G/S
Farvergade 17
1463 København K

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 udvidet ejerskifteforsikring i Lærerstandens Brandforsikring G/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en række anmeldte skader. Endvidere påstår klageren selskabet tilpligtet at medtage Sundhedsattesten i sagsbehandlingen.

Efter sagens indbringelse for nævnet har selskabet anerkendt at ville dække følgende forhold:

- Revner over og under vinduer i stuetagen
- Revne over karnapvindue

Tvisten vedrører herefter alene følgende forhold:

- Skader på murværk i karnap
- Udbedringspriser anført i SundhedsAttesten

Af tilstandsrapporten af 30/10 2003 fremgår bl.a.:

"**Karakterskala:**

IB:	Ingen bemærkninger	K2:	Alvorlige skader
K0:	Kosmetiske skader	K3:	Kritiske skader
K1:	Mindre alvorlige skader	UN:	Bør undersøges nærmere

...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
A	***Beboelse***			
…				
A	***3.0 Yder- og indervægge***			
	3.1 Facader/gavle	*K1*	*6*	*Der er områder med porøse og delvis udfaldne fuger på facade.*
				Der er generelt områder med revnedannelser i murværk.
				Der ses områder med tidligere udførte reparationer, som ikke er udført håndværksmæssigt korrekt.
		K3	*7*	*Murværk over og under vindues- og døråbninger har revnedannelse inkl. hushjørner m.v.*
		K2		*Murede stik over døre og vinduer er revnede.*
	3.4. Altaner	*K1*		*Altanplade mangler overfladebehandling.*
		K2		*Inddækning af altanplade i murværk er mangelfuld.*"

Af SundhedsAttesten fremgår bl.a.:

"**3.1 Registrering af bygningernes tilstand** (uddrag af tilstandsrapporten)

samt udbedringspriser for eventuelle alvorlige og kritiske skader

(K2 og K3)

...

Bygningssagkyndiges bemærkninger til prissætning:

Ad. 3.1 litra A: Begge skader er prissat under ét punkt.

...

Bygning	Bygningsdel	Materiale	Arbejde	I alt (ekskl. moms)
...	...	...	...	...
A	3.1 Facader/gavle	300,00 kr.	6.000,00 kr.	6.300,00 kr.
...	...	...	...	...
A	3.4 Altaner	200,00 kr.	1.500,00 kr.	1.700,00 kr.

"

Det fremgår af sagen akter, at huset er fra 1924.

I forbindelse med at klageren bl.a. anmeldte skader på karnappens murværk, indhentede han en rapport af 16/3 2004 fra arkitekt I.B. fra firmaet M. og B., som havde gennemgået ejendommen. Af rapporten fremgår bl.a.:

"**Konklusion:**

...

For at forhindre svigt i bygningsdelen har den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten side 10 foreslået at skaderne skal udbedres:

Forholdet bør udbedres for at forhindre fugt- og frostskader samt angreb af murbier.

Forholdet bør udbedres for at forhindre fugt- og frostskader og holdes under observation for bevægelser.

Den byggesagkyndige har vurderet udbedringsomkostninger for ovenstående til kr. 6.300 ekskl. moms. Dette beløb, vil jeg vurdere kan dække udbedring af fuger og enkelte revner, men er kun en kosmetisk udbedring.

En konstruktiv udbedring vil formodentlig koste kr. 60.000 ekskl. moms."

I skrivelse af 18/3 2004 til klageren anførte selskabet følgende:

"I tilstandsrapporten under punkt 3.4 er beskrevet med K2, at inddækning af murværk over karnap er mangelfuld. Det bevirker fugt ned i muren, hvorfor mørtlen er mør og slår fra i [såvel] fuger og som puds. Overligger og mur er massiv, dvs. at der ikke er hulmur mellem for- og bagmur, hvilket var normal byggeskik i 1924. Dette forhold er ikke dækningsberettiget grundet karakteren K2 'alvorlig skade med funktionssvig inden for overskuelig tid'. Dette vil ske, når De skifter vinduer. Loftets skalder [skjolder] er at betragte som kosmetiske, som ikke nedsætter brugbarheden nævneværdigt. Ligeledes fremgår det af punkt 3.4 i tilstandsrapporten at altanpladen mangler overfladebehandling og har fået karakteren K1.

Vi må således meddele, at dette forhold ikke er dækningsberettiget jfr. vilkårenes punkt 4.00, stk. 1 samt i øvrigt ikke opfylder skadesdefinitionen, jfr. vilkårenes punkt 3.10."

Klageren kunne ikke acceptere afgørelsen og fastholdt i udateret skrivelse til selskabet, at skaderne på karnappens murværk var dækningsberettigende. Han henviste bl.a. til, at skaderne ikke specifikt var angivet i tilstandsrapporten, men at der muligvis var tale om en følgevirkning af tilstandsrapportens punkt 3.4. Ifølge klageren var det ikke et forhold, en lægmand burde kunne forvente. Omkring oplysningerne om udbedringsomkostningerne i SundhedsAttesten henviste klageren til ankenævnskendelse nr. 59.517, hvor nævnet lagde vægt på oplysninger i en KvalitetsMærkerapport.

I skrivelse af 30/9 2004 til klageren fastholdt selskabet sin afgørelse. Af skrivelsen fremgår bl.a.:

"Indledningsvis skal vi oplyse, at det ikke af tilstandsrapporten fremgår, at det vil koste kr. 6.300,00 at udbedre forholdet omtalt i tilstandsrapporten under punkt 3.1

Denne oplysning fremgår derimod på side 4 i H. Sundhedsattest, som er et tillæg til tilstandsrapporten.

I Deres skrivelse henviser De til en ankenævnskendelse AK 59.517.

Årsagen til denne kendelses udfald skyldtes i dette tilfælde, at kvalitetsmærkerapporten i det foreliggende tilfælde var gjort til en del af forsikringsbetingelserne, hvorfor det var nævnets opfattelse at kvalitetsmærkerapporten måtte tages i betragtning ved sagens behandling og således inddrages i vurderingen på lige for med oplysningerne i tilstandsrapporten.

Da sundhedsattesten ikke er gjort til en del af L.B.'s forsikringsbetingelser må vi allerede af denne årsag beklage, at denne kendelse ikke er identisk med nærværende sag.

Et eventuelt erstatningskrav kan eventuelt rejses over for den pågældende som har udfærdiget Sundhedsattesten."

Parterne førte herefter yderligere korrespondance, hvor selskabet bl.a. henviste til ankenævnskendelse nr. 60.433.

Klageren har herefter indbragt sagen for nævnet, hvor han har gjort gældende, at karnappens murværk er i utrolig dårlig stand, hvilket flere uafhængige murere har bekræftet. Han mener ikke, at oplysningerne i tilstandsrapportens punkt 3.4 dækker skaderne i karnappens murværk. Videre har han henvist til, at udbedringspriserne i SundhedsAttesten ikke er realistiske.

I klageskrivelsen har klageren bl.a. anført:

"**Ad 3.**

a) Vedr. pkt. 3.4 altaner: K1 'altanplade mangler overfladebehandling' og K2 'inddækning af altanplade i murværk er mangelfuld', og er i øvrigt vurderet til at koste kr. 1.700 ekskl. moms i sundhedsattesten. På os lyder det ikke til at omfatte at muret rækværk har løse sten og truer med at vælte ned.

b) Ligesom murværket under altanplade er stærkt beskadiget. To af hinanden afhængige murere, der har været for at se på vores revner i fundamentet, har gjort os opmærksom på disse skader, som forsikringsselskabet afviser med henvisning til pkt. 3.4 altaner: K2 'inddækning og altanplade i murværk er mangelfuld'. Forsikringsselskabet fortsætter og forudser følgevirkningerne: 'Det bevirker fugt ned i muren, hvorfor mørtlen er mør og slår fra i fuger og som puds'. Forsikringsselskabet erkender altså indirekte skaden på muren, men mener ikke at skaden er dækningsberettiget. Hvordan skulle vi som lægfolk kunne vide disse følgevirkninger af altanplade, der var mangelfuldt inddækket. Og hvorfor, hvis følgevirkningen er så selvfølgelig, skriver I.F. ikke noget om denne risiko i tilstandsrapporten, end ikke i en note. Vi har i øvrigt fået oplyst, at det vil være langt mere bekosteligt at få repareret murværket end de kr. 1.700 ekskl. moms som er beskrevet vedr. altan.

Ad 4 Tilstandsrapporten og sundhedsattesten blev samtidigt udleveret til os af H. ejendomsmæglere. Da begge dokumenter er udarbejdet af samme bygningssagkyndige I.F. OBH I. A/S, havde vi tillid til denne eksperts vurdering af udbedringspriserne. Det viser sig nu, at de skader som eksperten angiver i tilstandsrapporten væsentligt overstiger vurderingspriserne i sundhedsattesten og at udbedringspriserne på følgevirkningerne også er ret væsentlige, men ikke beskrevet. Vi føler os grundigt vildledt. Havde vi kendt sandheden ville vores bud på huset havet været ca. kr. 300.000 mindre. Alene skaderne på indvendige vægge og udvendige facader anslår Ingeniør og byggesagkyndige I.B. til kr. henholdsvis kr. 70.000 og kr. 60.000 ekskl. moms. Begge dokumenter (tilstandsrapport og sundhedsrapport) er blevet sendt til forsikringsselskabet i forbindelse med oprettelsen af ejerskifteforsikringen. Forsikringsselskabet mener imidlertid ikke, at sundhedsattesten skal tages med i betragtning ved sagens behandling. Vi mener, at man burde have gjort os opmærksom på dette forhold, da vi tilsendte forsikringsselskabet begge rapporter.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet?

...

Ad 3. Vi vil opnå, at forsikringsselskabet erkender, at skaden på murværk for karnap er dækningsberettiget og dækker skadens udbedring.

Ad 4. Vi vil opnå at forsikringsselskabet erkender, at sundhedsattesten tages med i sagsbehandlingen."

Selskabet har i skrivelse af 11/3 2005 til nævnet bl.a. anført følgende:

"**3. Skader på udvendigt murværk i karnap**

Taksator fastholder, at murværket på muren i karnap ikke er at anse for en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, jfr. vort brev til medlemmet af 30.9.2004. Der er således ikke tale om, at forholdet adskiller sig fra tilsvarende forhold i andre bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

På det vedlagte foto 1 ses murværket. Der ses samtidig en fugtskjold, som fremstår over vinduet. Denne kan henføres til den mangelfulde inddækning af altanpladen i murværket, jfr. tilstandsrapportens pkt. 3.4., hvor forholdet er givet karakteren K2.

4. Udbedringspriser anslået i H. Sundhedsattest

Vort medlem har påberåbt sig, at vi som ejerskifteforsikringsselskab hæfter for de urigtige udbedringspriser, som er angivet i H. Sundhedsattest.

Ejerskifteforsikringen er alene indtegnet på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten. Sundhedsattesten er udarbejdet i forbindelse med et tilbud fra ejerskifteforsikring fra Topdanmark og er os uvedkommende, jfr. også kendelse 60.433.

Hertil kommer, at vi i vort tilbud til medlemmet, jfr. Bilag ..., har anført, at eventuel Sundhedsattest ikke medfører bedre dækning, end hvad der reguleres af vilkårene for ejerskifteforsikring.

Der er således ikke forsikringsdækning for det forhold, at prisangivelsen i en Sundhedsattest måtte være klart forkert beskrevet."

Nævnet er forelagt de fotos, der er vedlagt sagen.

Af forsikringstilbudet (tilbudsnr. L T433…) fremgår bl.a.:

"Vi gør opmærksom på, at evt. modtagne dokumenter, så som EDC-tillæg, sundhedsattester, kvalitetsmærke, varmesynsrapporter o.l. ikke kan medføre nogen bedre dækning end hvad der reguleres af vilkårene for ejerskifteforsikringen, tilstandsrapporten og den gældende lovgivning i relation hertil."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**3.00 Hvad dækker forsikringen**

3.10 Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede

bygninger eller bygningsdele, under forudsætning af, at skaden/skaderisikoen var til stede da køber overtog ejendommen og at den konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, Ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan også 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.

4.00 Undtagelser fra dækningen

Forsikringen dækker ikke

1. forhold, der er anført 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:
Indledningsvist bemærker nævnet, at det påhviler forsikringstageren at sandsynliggøre, at et anmeldt forhold er en dækningsberettigende skade.

Nævnet finder at kunne lægge til grund, at selskabet i sit tilbud om ejerskifteforsikring tydeligt har meddelt, at oplysningerne i bl.a. SundhedsAttesten ikke kan føre til bedre dækning, end oplysningerne anført i tilstandsrapporten tilsiger. Efter nævnets opfattelse kan oplysningerne i SundhedsAttesten derfor ikke tillægges selvstændig betydning for selskabets dækningspligt i henhold til ejerskifteforsikringen.

Nævnet finder efter sin gennemgang af sagen, at klageren ikke har sandsynliggjort, at forholdet ved murværket på karnappen kan anses for en dækningsberettigende skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Nævnet finder i øvrigt, at den konstaterede fugtskjold kan henføres til den mangelfulde inddækning af altanpladen i murværket, som har fået karakteren K2 i tilstandsrapporten punkt 3.4.

Herefter, og idet nævnet bemærker, at klageren i givet fald har mulighed for at anlægge retssag mod den pågældende, som har udfærdiget SundhedsAttesten,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand