759/06

Den 6. november 2006 blev i sag nr. 68.367:

xxxxx xx xxxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xx xxxxx
xxxx xxxxxxxxxx

mod

Danske Forsikring
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Danske Forsikring, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt gavlskade.

Selskabet har afvist at dække skaden med henvisning til, at der ikke foreligger en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1970, og at klagerne overtog ejendommen pr. den 1/11 2003 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 9/7 2003.

I skadeanmeldelse dateret den 11/8 2005 anmeldte klagerne, at ejendommens gavle, vindskeder og sternbrædder var beskadiget. I tilstandsrapporten af 9/7 2003 hedder det bl.a.:

"**Karakterskala:**

IB: Ingen bemærkninger

K0: Kosmetiske skader

K1: Mindre alvorlige skader

K2: Alvorlige skader

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
…				
A	***3.0 Yder- og indervægge***			
	3.1 Facader/gavle	*K1*		*Mindre sætningsrevne i N/Ø-hjørne i top af facade.*
		K2	*1*	*Mindre murbiangreb på østfacade under det første vindue fra syd.*
	3.2 Beklædninger	*K2*		*Gavlbeklædninger er frønnede og udtørret, værst mod øst, hvor enkelte brædder er løse.*
	3.6 Indv. vægge	*K1*	*2*	*Gl. fugtskjolder i alrummets væg mod badeværelse.*
A	***6.0 Gulvkonstruktion og gulve***			
	6.1 Gulvkonstruktioner	*K1*	*3*	*Fugtskjoldet parketstave på alrummets gulv mod bad/bruseniche er skiftet og hele gulvet afslebet og lakeret.*

...

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

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar:
…			
1	*A*	*3.1 Facader/gavle*	*Skjolderne er ikke aktivt.*
2	*A*	*3.6 Indv. vægge*	*Skjolderne stammer fra en ældre rørskade i badeværelset. Ifølge sælger bliver de malet inden overdragelsen. Se også pkt. 6.1.*
3	*A*	*6.1 Gulvkonstruktioner*	*Sælger oplyste at der var tegn på at der havde været myrer, men at der ikke havde været et decideret myrebo. Inden gulvet blev lukket igen blev der rengjort og sprøjtet.*"

En taksator fra C. & L. A/S besigtigede skaden den 2/9 2005 og har i skadekonsulentrapport dateret den 5/9 2005 anført:

"**Anmeldte skader**

1. Beskadigede gavle, vindskeder og sternbrædder.

Beskrivelse af anmeldte skader

1. Beskadigede gavle, vindskeder og sternbrædder.

Husets træværk: vindskeder, stern, og særligt gavlene ses at fremstå med mange vindridser. Der ses ikke revner/skader som følge af andet end den almindelige nedbrydning forårsaget af solen, nedbør og udtørring.

Tilstandsrapport

I tilstandsrapporten er på side 7 pkt. 3.2 oplyst at 'gavlbeklædninger er frønnede og udtørret, værst mod øst, hvor enkelte brædder er løse.'

Kan skaden være dækket af husforsikringen eller af en garanti?

Nej, denne type forhold er ikke omfattet af husforsikringen."

Selskabet har på denne baggrund afvist skaden som dækningsberettigende, hvilket klagerne ikke har accepteret. Selskabet har herefter på ny rettet henvendelse til skadekonsulenten, som i skrivelse af 1/11 2005 til selskabet har anført:

"I mailen undrer kunden sig over Topdanmarks afslag på at erstatte for træbeklædning på gavlen.

Kunden nævner hvad han forventer sig af en tilstandsrapport, men denne opfattelse stemmer ikke helt overens med de faktiske forhold.

Den bygningssagkyndige skal i tilstandsrapporten gøre opmærksom på fejl og mangler, samt nærliggende risiko herfor. Han skal ikke gøre opmærksom på bygningens almindelige vedligeholdelsesstand.

Beklædningen er ikke beskadiget, men er nedslidt som følge af vejr-påvirkninger. Dette synliggøres ved 'vindridser' (revner i træet) samt vridninger. Dette kan være et resultat af nedsat vedligeholdelse, men opstår mange gange uanset vedligeholdelsen.

K.J. tog ved sin genbesigtigelse ganske rigtigt et stykke træ med hjem. Dette har vi for en god ordens skyld vist til andre eksperter, og vi er alle enige om at brættet ikke fremstår med nedbrydninger, kun 'vindridser'.

Der er således ikke tale om at træværket er fejlbehandlet. Den maling der er påført har udsat yderligere forværring af forholdet, men kan ikke fjerne allerede opståede vridninger og revner.

Det er ud fra ovenstående vores vurdering at afslaget bør fastholdes."

Klagerne har ved skrivelse af 11/12 2005 indbragt selskabets fastholdelse af afslaget for nævnet med påstand om, at selskabet tilpligtes at betale udskiftning af gavlene. Til støtte herfor har klagerne i supplerende skrivelse vedlagt klageskrivelsen anført:

"Faktum 2: Ved nedtagning af brædderne ved udskiftning af gavlene findes det, at brædderne er meget tørre, og da nogle af disse brædder brækker i længderetningen, findes det, at den anvendte maling visse steder ses i revner, der har en dybde på op til halvdelen af bræddernes tykkelse.

Påstand 1: Gavlbrædderne har før tidligere ejers behandling været udpinte og sprukne i op til halvdelen af bræddernes tykkelse.

Påstand 2: Tidligere ejer har før salg anvendt dels forkert maling, dels har ejer anvendt malingen til at fylde førnævnte revner op.

Påstand 3: Vindrevner forefindes normalt i ubehandlet træ, men er ikke almindeligt i brædder, der anvendes til gavlbeklædning. Desuden opstår vindrevner ikke i træ, der behandles. Endvidere er det vores påstand, at der her ikke er tale om vindrevner, men revner, der er opstået som følge af udtørring af træet pga. manglende vedligehold. Såfremt Danske Forsikrings påstand om vindrevner i gavlbrædderne skal holde stik, bekræfter dette den manglende vedligeholdelse, og dette forhold burde derfor være nævnt i tilstandsrapporten.

Påstand 4: Det er ikke korrekt, når Danske Forsikring mener, at man kan henvise til husets alder som begrundelse for, at et forhold ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Hvis denne logik skal anvendes, så vil man eksempelvis heller ikke skulle nævne punkterede termoruder, da der ikke er 30 års garanti på disse, og man må derfor

kunne forvente noget sådan på et 30 år gammelt hus. Ikke desto mindre nævnes netop sådanne forhold i tilstandsrapporten. Det er endvidere tilstandsrapportens hensigt at nævne forhold, der kan have skadevirkning på en ejendom med mulig udvikling og nedbrud til følge, og det må vel siges at være tilfældet med nedbrudte gavle.

Påstand 5: Når gavlene i løbet af ca. 18 måneder efter overtagelse er så nedbrudte, at de ikke kan reddes, men nødvendigvis må udskiftes, så må der enten være tale om ekstremt mangelfuld vedligeholdelse fra tidligere ejers side, evt. forsøg på at skjule et sådan forhold. Skjulte fejl dækkes i henhold til forsikringens betingelser.
Vi må ud fra Danske Forsikrings afgørelse næsten nå til den konklusion, at hverken tilstandsrapport eller ejerskifteforsikringen er pålidelige aftaledokumenter."

Selskabet har i skrivelse af 30/12 2005 over for nævnet fastholdt afgørelsen og til støtte herfor anført:

"**Skadebegrebet er ikke opfyldt**

Skadekonsulenten oplyser, at gavlenes udseende skyldes påvirkning af vind og vejr. Han fastholder, at der er tale om almindeligt forekommende vindridser, som normalt kan ses i huse opført med samme konstruktionsmetode.

Det er derfor fortsat vores vurdering, at forholdet ikke nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og vedligeholdelsesstand.

Skadekonsulenten vurderer herudover, at vindridserne ikke har nogen konstruktiv betydning, og at der derfor ikke er nærliggende risiko for skade på grund af dem.

Kunderne oplyser i deres klage, at der ikke er tale om vindrevner. Vi må imidlertid lægge vores byggeteknikkers vurdering til grund. Da han fastholder, at forholdet korrekt kan betegnes som vindridser og vridninger på grund af vind og vejr, så må vi fastholde, at der er tale om almindeligt forekommende vindridser. Vi mener ikke at

kunderne har påvist, at der skulle være tale om andet end vindridser/almindelig slitage.

På baggrund af ovenstående er der efter vores mening ikke tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Hvad fremgår der af tilstandsrapporten?

Det fremgår af tilstandsrapportens punkt 3.2, at gavlbeklædningerne er frønnede og udtørret, værst mod øst, hvor enkelte brædder er løse. Forholdet har fået karakteren K2, der beskriver en alvorlig skade, der vil bevirke at bygningsdelens funktion svigter indenfor overskuelig tid, hvis der ikke sker udbedring. Det er vores vurdering, at den bygningssagkyndige har givet en god beskrivelse af det anmeldte forhold, og at forholdet derfor er korrekt beskrevet. Da kunderne imidlertid under besigtigelse nummer to gav udtryk for, at det ikke var gavlenes udseende, men derimod selve konstruktionen de var bekymrede for, så har vi desværre ikke kommenteret dette punkt i vores brev fra den 17. oktober 2005. Efterfølgende har vi som nævnt på baggrund af skadekonsulentens oplysninger afvist at betale for udskiftning af gavlene, jf. vores brev fra den 21. november 2005.

På baggrund af kundernes klage til Nævnet kan vi dog nu se, at det rent faktisk er gavlenes udseende, som kunderne ønsker, at vi dækker over ejerskifteforsikringen.

Vi må på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten desværre oplyse, at vi ikke kan dække gavlene, da vi mener, at vores kunder var tilstrækkeligt advaret om, at gavlenes overflade ikke var intakt. Forhold der er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten er desværre ikke dækket over ejerskifteforsikringen, se vilkårenes punkt 7A.

Skadekonsulenten oplyser herudover, at gavlene bærer præg af, at der ikke er sket vedligeholdelse i de 1 1/2 år, hvor vores kunder har ejet huset. Vi mener, at karakteren burde have givet anledning til iværksættelse af vedligeholdelse allerede på overtagelsestidspunktet.

Hvad skal den bygningssagkyndige kommentere

Vores kunder oplyser, at forholdet ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Som det ses ovenfor er det imidlertid nævnt, at gavlene er frønnede og udtørrede. Det er vores vurdering, at forholdet er korrekt beskrevet.

Vores kunder mener imidlertid, at den bygningssagkyndige burde have kommenteret yderligere på forholdet.

Som anført i vores brev fra den 21. november 2005, så skal den bygningssagkyndige kun kommentere forhold, der afviger fra tilsvarende bygninger af samme alder og vedligeholdelsesstand, eller hvis der er skade/nærliggende risiko for skade.

I denne sag har den bygningssagkyndige valgt at kommentere gavlene, selvom dette forhold umiddelbart ikke afviger fra tilsvarende gavle/udvendigt træværk af samme alder. Vi mener derfor, at den bygningssagkyndige ikke kan bebrejdes, at der nu har vist sig, at være flere vindridser.

Vi afventer Nævnets afgørelse

Vi fastholder fortsat, at der ikke er tale om et dækningsberettiget forhold over ejerskifteforsikringen. Vi afventer derfor nu Nævnets afgørelse."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**6 Hvilke skader dækker forsikringen**

…

B Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved bygningsskade 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.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

7 Hvilke skader dækkes ikke

A Forhold, der 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 sikrede ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tag forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

G Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse. Er der som følge af det pågældende forhold sket en skade på bygningen, eller er der nærliggende risiko for skade på bygningen, dækkes følgeskaden.

I Skader, der er forårsaget af forhold, som sikrede på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten burde have udbedret, hvis skaden i så fald ikke var opstået."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet på det foreliggende grundlag ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at der ikke er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Nævnet finder det således ikke godtgjort, at gavlbeklædningernes tilstand ikke er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten.

9. 68.367

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

_____

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen