808/08

Den 1. december 2008 blev i sag nr. 73.475:

xxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxxx

mod

TrygVesta Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med ekstrasikring i TrygVesta Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade (revner i bræddebeklædning på udhus).

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdet er beskrevet tilstrækkelig klart i tilstandsrapporten og dermed undtaget fra forsikringens dækningsområde.

Den omhandlede ejendom er et sommerhus opført i 1959. Ejendommen er opført med ydervægge bestående af en let pladekonstruktion påført træbeklædning. Klageren købte ejendommen med overtagelse den 1/6 2006. Købsprisen udgjorde 1.145.000 kr. Ejerskifteforsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport af 25/4 2006, hvoraf bl.a. følgende fremgår:

"**Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**
Der er 8 m^2 udhus indeholdt i huset.
...
Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		

...

3.0 Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	K2	Facadebeklædningen (brædder og hjørnelister) er flere steder løse brædder og sprækket i overfladen, desuden forekommer der rådskader enkelte steder på facadebeklædningen.
	K1	Facaderne trænger til træbeskyttelse.
	K1	Enkelte facadebrædder er løse.

...

Karakterskala:

IB:	Ingen bemærkninger
K0:	Kosmetiske skader
K1:	Mindre alvorlige skader
K2:	Alvorlige skader
K3:	Kritiske skader"

Den 19/7 2007 anmeldte klageren til selskabet, at bræddebeklædningen på udhuset er udtørret og fremtræder sprækket med revner i samlingerne.

Det anmeldte forhold blev den 19/9 2007 besigtiget af selskabets bygningstaksator S.E.K.

I en herefter af taksatoren til klageren fremsendt skrivelse af 25/9 2007 hedder det bl.a.:

> "Ved besigtigelsen kunne bræddebeklædningen partielt på udhus, at være sprækket og med revner mellem samlinger.
>
> I tilstandsrapporten side 6, pkt. 3.1 facader/gavle er anført en K2'er alvorlig skade, der beskriver skader, der medfører at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Forhold der er nævnt i tilstandsrapporten er ikke omfattet af ejerskifteforsikringen."

Klageren var utilfreds med afgørelsen, hvorfor hun ved skrivelse af 2/10 2007 anmodede selskabet om at revurdere sagen.

Efter fornyet gennemgang af sagen fastholdt selskabet afgørelsen, hvilket selskabets advokat meddelte klageren ved skrivelse af 21/11 2007.

I en af klageren til selskabets advokat fremsendt skrivelse af 28/12 2007 hedder det bl.a.:

> "**Ad bræddebeklædning på udhus.**
> Som det fremgår af vores brev af 2. oktober 2007 er vores pointe, at man efter en almindelig sproglig forståelse af tilstandsrapporten alene bliver advaret om, at *de enkelte brædder* er sprækket i overfladen og at disse (altså de enkelte brædder) flere steder er løse. Der er i så

fald tale om forhold, der kan udbedres relativt enkelt med træbeskyttelse og nogle søm. At skaden er kategoriseret som K2-skade ændrer ikke ved dette forhold.

Tilstandsrapporten nævner ikke de åbne mellemrum (af op til en centimeters bredde) mellem de enkelte brædder i træbeklædningen på østsiden af ejendommens udhus, som vi efterfølgende har konstateret. Udbedringen af denne skade kræver langt mere arbejde og materiale end den skade, der er beskrevet i tilstandsrapporten.

Vi fastholder således, at den skade, der reelt er tale om ikke er omtalt i tilstandsrapporten, og at skaden således er dækket under ejerskifteforsikringen. Derfor skal vi igen anmode om, at få tilsendt det skema til klager til Forsikringsankenævnet, der er nævnt i forsikringsbetingelsernes pkt. 16."

Efterfølgende fulgte yderligere korrespondance mellem parterne, hvilket ikke resulterede i enighed. Herefter blev sagen indbragt for nævnet.

Af klageskemaet fremgår:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. ...
Der henvises i det hele til det, der er anført i vedlagte brev af 28/12 2007, afsnittet 'bræddebeklædning på udhus'.

Vi er ikke enige med Tryg i, at forholdet ikke er 'blot forkert' beskrevet i tilstandsrapporten. Vi fastholder, at der intet var anført om revnede brædder.

Endelig kan man ikke - som anført af Tryg - lave en ansvarsfraskrivelse i form af en 'generel oplysning' om skader.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? ...
At Tryg anerkender at dække skaden."

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 26/3 2008 til nævnet anført:

"Udhuset, hvor revnerne og sprækkerne befinder sig, er på 8 m^2, og er ifølge tilstandsrapportens side 5 af 12 en del af huset. Dette er derfor omtalt som litra a. På baggrund af heraf, er det vores vurdering, at de beskrivelser, som den byggesagkyndige har lavet i tilstandsrapporten også omfatter udhuset, hvor de anmeldte forhold befinder sig.
...
Det er vores vurdering, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, fordi vores kunde har fået en generel information i tilstandsrapporten om, at facadebeklædningen har løse brædder og sprækker samt rådskader. Herudover har vores kunde fået oplyst, at ejendommens facadebeklædning trænger til træbeskyttelse.

Tilstandsrapporten er udarbejdet i april 2006, og vores kunde anmelder forholdet til os i juli 2007. Et forhold, der har fået karakteren K2 i tilstandsrapporten, kan udvikle sig til en højere karakter, hvis ikke der sker udbedring.

Det er vores vurdering, at den byggesagkyndige har beskrevet de forhold, der afviger fra et tilsvarende bræddebeklædt fritidshus af samme alder og vedligeholdelsesstand i tilstandsrapporten.

På baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten mener vi, at vores kunde har haft mulighed for at tage forholdets reelle omfang, karakter og betydning i betragtning ved købet af ejendommen. Forholdet var derfor ikke klart forkert beskrevet på tidspunktet for udarbejdelse af tilstandsrapporten i april 2006.

Ved taksators besigtigelse kunne de samme ting observeres, som den byggesagkyndige har omtalt i tilstandsrapporten. På baggrund af dette, er det vores vurdering, at der ikke er sket udbedring af forholdene omtalt i tilstandsrapporten, og at det nu er disse, der anmeldes til ejerskifteforsikringen.

Vores kunde anfører flere gange, at der er tale om revnede brædder, og at disse ikke er omtalt i tilstandsrapporten. Ifølge vores vurdering, har den byggesagkyndige lavet en beskrivelse, der svarer til det, som taksator kunne konstatere ved besigtigelsen. I tilstandsrapporten står der direkte at facadebeklædningen er sprækket i overfladen. Vi mener, at sprækker i overfladen af facadebeklædningen dækker over det samme som revner i facadebeklædningen.

Vores kunde oplyser i klageskemaet, at man ikke kan lave en generel ansvarsfraskrivelse. Vi mener ikke, at der er tale om en ansvarsfraskrivelse. Når den byggesagkyndige ikke specifikt nævner præcis hvor på bygningen de omtalte forhold befinder sig, må det lægges til grund, at der er tale om hele facaden.

Det er fortsat vores vurdering, at det anmeldte forhold ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Vi fastholder derfor vores afgørelse, og afventer nævnets afgørelse."

Hertil har klageren i skrivelse af 8/4 2008 bemærket:

"Selskabets svarskrivelse af 26. marts 2008 indeholder for så vidt ikke nye oplysninger, som vi bestrider.

Der er imidlertid dele af selskabets argumentation - der til dels ikke har været fremført tidligere - som nødvendiggør nogle bemærkninger:

- I 6. afsnit side 2 skriver selskabet, at '*tilstandsrapporten er udarbejdet i april 2006 og vores kunde anmelder forholdet til os i juli 2007. Et forhold, der har fået karakteren K2 i tilstandsrapporten, kan udvikle sig til en højere karakter, hvis ikke, der sker udbedring*'. Vi overtog huset i maj eller juni 2006 og var i den forbindelse - på grund af formuleringen af tilstandsrapporten - ikke opmærksomme på problemets omfang og karakter det pågældende sted. I løbet af vinteren 2006/2007 antog vi en tømrermester til at lave forskelligt arbejde på huset, herunder at gå husets udvendige bræddebeklædning igennem for i nødvendigt omfang at foretage udskiftning af lister med råd og foretage eftersømning af løse brædder - altså en udbedring af de forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten under pkt. 3.1. Da vi gennemgik arbejdet med ham i forsommeren 2007 gjorde han os opmærksom på forholdene med hensyn til den udvendige bræddebeklædning af udhuset, hvor der er sprækker mellem de enkelte brædder. Vi skal desuden bemærke, at selskabet det pågældende sted og i næstsidste afsnit samme side tillige antyder, at skaden er opstået, fordi vi ikke straks udbedrer forholdene. Dette er, i betragtning af skadens karakter, meningsløst.
- I sidste afsnit side 2 skriver selskabet, at 'vores kunde anfører flere gange, at der er tale om revnede brædder ... '. Det er jo netop det, som vi ikke anfører. Vi anfører, at der, i

modsætning til, hvad der står i tilstandsrapporten, er tale om sprækker mellem brædderne.

- Selskabet anfører flere steder, at tilsynsrapporten ikke er '*klart forkert*'*.* Dette giver os anledning til den måske lidt ujuridiske betragtning, at det næppe kan være forsikringstagers risiko, at tilstandsrapporten er forfattet uden hensyntagen til det danske sprog."

Herefter har selskabet i skrivelse af 23/4 2008 til nævnet bl.a. anført:

"Vores kunde er ... via karakteren K2 om, at bygningsdelens funktion vil svigte inden for overskuelig tid. En alvorlig skade bør således udbedres for at undgå, at denne udvikler sig til en kritisk skade (K3).

Herudover har vores kunde fået oplysning om, at træværket trænger til træbeskyttelse. Træværk der i forvejen er lettere sprækket, og som ikke får behandling inden vinteren, vil sprække yderligere ifølge vores vurdering.

Vores kunde hæfter sig ved ordene 'klart forkert beskrevet'. Det fremgår af forsikringsbetingelsernes afsnit 4.1, at forsikringen ikke dækker forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre disse er klart forkert beskrevet. Dette betyder, at hvis beskrivelsen i tilstandsrapporten har givet vores kunde et retvisende billede af ejendommen, samt mulighed for at tage forholdets reelle omfang, karakter og betydning i betragtning ved købet af ejendommen, så er forholdet undtaget for forsikringsdækning.

Ved taksators besigtigelse kan det konstateres, at forholdene på ejendommen svarer til det, som den byggesagkyndige beskriver i tilstandsrapporten, dog med en mindre udvikling som følge af manglende udbedring. Det er således fortsat vores vurdering, at forholdet er beskrevet tilstrækkeligt klart i tilstandsrapporten, hvilket medfører at dette er undtaget for forsikringsdækning i medfør af forsikringsbetingelsernes afsnit 4.1.

Vores kunde nævner i hendes brev, at hun ikke anfører, at der er tale om revnede brædder. Vi vil i den forbindelse henlede opmærksomheden på klageskemaet indsendt til Ankenævnet, hvor det under punkt 1 'sagsfremstilling' fremgår at 'vi fastholder, at der intet var anført om revnede brædder'.

Vores kundes brev af 8. april 2008 har ikke givet anledning til en ændret afgørelse. Vi fastholder derfor i det hele vores tidligere argumentation, og afventer Nævnets afgørelse.

Efterfølgende er klageren fremkommet med yderligere bemærkninger i skrivelse af 18/5 2008 til nævnet.

Nævnet har fået forelagt de i sagen vedlagte fotos af bræddebeklædningen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvad dækker Ejerskifteforsikringen?**

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

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 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 vedligeholdelsesarbejde eller andre forbyggende foranstaltninger.

Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.
...
4. Hvad dækker Ejerskifteforsikringen ikke?

4.1
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 sikret ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det ikke godtgjort, at det anmeldte forhold er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Nævnet kan følgelig ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til forsikringsbetingelsernes punkt 4.1.

Herefter, og idet det af klageren i øvrigt anførte ikke findes at kunne føre til et andet resultat,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand