

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 14. december 2022 blev i sag nr. 98573:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Den forsikrede ejendom er opført i 1973. Ejerskifteforsikringen trådte i kraft den 6/5 2022 på grundlag af tilstandsrapport af 25/4 2022, der bl.a. indeholder følgende oplysninger:

"SÅDAN FUNGERER VURDERINGSSYSTEMET

...

RØD Kritiske skader

Skader ved bygningsdelen, som allerede har medført eller vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på **kort** sigt. Dette svigt kan medføre eller kan allerede have medført skader på andre bygningsdele.

GUL Alvorlige skader

Skader ved bygningsdelen, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på **længere sigt**. Dette svigt kan medføre skader på andre bygningsdele.

GRÅ Mindre alvorlige skader

Skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

SORT? Mulige skader

Forhold ved bygningsdelen, som bør undersøges for at afklare, om det er en skade. Det kan være en kritisk eller en alvorlig skade. Derfor bør du afklare den mulige skades omfang og konsekvenser. Hvis du vælger at købe ejendommen, uden at forholdet er undersøgt nærmere, bærer du selv risikoen.

Ankenævnet for Forsikring

2.

98573

Kort sigt er, når den bygningssagkyndige ud fra sin indsigt og erfaring skønner, at skaden udvikler sig negativt indenfor en periode på op til cirka 2 år. Det kan være meget individuelt, hvordan en skade udvikler sig. Det kan være væsentligt hurtigere end 2 år. Det er også muligt, at den negative udvikling allerede er begyndt.

...

BEBOELSE - DØRE/VINDUER/PORTE				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
...				
11		Flere vinduer og døre er med nedbrydning. Mest udbredt på facader mod mod syd og øst.	Nedbrydningen er fremskredet.	-

Klageren har i klageskema af 10/8 2022 til nævnet bl.a. anført:

"I forbindelse med handlen af huset modtog vi en tilstandsrapport, hvor følgende fremgik: '*Flere vinduer og døre er med nedbrydning. Mest udbredt på facader mod mod syd og øst.*' og '*Nedbrydningen er fremskredet.*' Forholdet er angivet med en gul anmærkning i tilstandsrapporten.

Efterfølgende har det imidlertid vist sig, at hovedparten af husets vinduer og døre fremstår med råd i en sådan grad, at der er direkte hul igennem. Dette medfører, at der blandt andet trænger regnvand igennem.

Vi har fået forholdet besigtiget af to forskellige håndværkerfirmaer, hvoraf det ene firma har afgivet en skriftlig udtalelse, hvilken er fremsendt til forsikringsselskabet. Begge håndværkere var enige om, at forholdets beskrivelse i tilstandsrapporten på ingen måder var dækkende eller retvisende, og at forholdet desuden klart burde have fået en rød markering. Det bemærkes i den forbindelse, at vinduerne og dørens funktion allerede er svigtet, samt at der er nærliggende risiko for følgeskader som følge af, at der trænger vand og fugt ind i huset via vinduer og døre.

Forsikringsselskabet har afvist klagen blandt andet ud fra den begrundelse, at skaden er 'alvorlig' som påkrævet ved en gul anmærkning. Jeg bemærker i den forbindelse, at en 'kritisk'/rød skade, naturligvis også kan betegnes som 'alvorlig', hvorfor denne udelukkelsesmetode anvendt af forsikringsselskabet er uberettiget. Forsikringsselskabet har altså alene taget stilling til, hvorfor forholdet opfylder kriterierne for en 'gul' skade, men ikke hvorfor forholdet ikke skulle opfylde kriterierne for en 'rød' skade.

Ligeledes oplyste en medarbejder fra forsikringsselskabet ved dennes besigtigelse, at 'gule' skader ikke dækkes af ejerskifteforsikringen, idet en skade skal være forkert beskrevet med to kategorier, før at denne kan dækkes, og at 'gule' skader derfor aldrig dækkes. Da dette var udgangspunktet for besigtigelsen, anføres det desuden, at den foretagne besigtigelse er mangelfuld. På trods af, at vi har gjort forsikringsselskabet opmærksom på dette, har de ikke foretaget en ny besigtigelse.

...

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Det anføres, at forsikringsselskabet, under den af os tegnede ejerskifteforsikring, skal dække udgiften til udskiftning af vinduer og døre, idet forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Vi har fået et overslag på kr. 107.000 inklusive moms til udbedring af forholdet, idet det bemærkes, at der alene er tale om et estimat."

I brev af 14/9 2022 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Klageren klager over, at Alm. Brand har afvist at betale erstatning for udskiftning af vinduer og døre, som er nedbrudt.

Klager har oprettet Ejerskifteforsikring i Alm. Brand pr. 6. maj 2022 med gældende betingelser nr. ES 1806 - **Bilag A**.

...

Sagens forløb

Klager anmelder den 6. juli 2022, at de den 1. juni 2022 har konstateret råd i vinduer og døre. Klager anmelder forholdet et par gange til Husforsikringen - **Bilag B og C**. Forholdet bliver afvist begge gange, da det er nævnt i tilstandsrapporten. Herefter bliver forholdet behandlet under Ejerskifteforsikringen, da klager mener, at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Vores skadekonsulent besigtiger ejendommen den 14. juli 2022 og afviser forholdet over Ejerskifteforsikringen i brev af den 18. juli 2022.

Klager har vedlagt korrespondancen.

For god ordens skyld skal det bemærkes, at selskabet har bedt klager om at oplyse nærmere om følgeskader, efter at der kan trænge vind og vejr ind ved vinduerne. Klager er dog ikke vendt tilbage med oplysninger herom. Se selskabets mail af den 5. august 2022 - klagers bilag '3. afvisning'.

Selskabet vedlægger den gældende tilstandsrapport - **bilag D**.

Sagens begrundelse

Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning. Se betingelsernes afsnit 2, punkt 2.3.1.

Hvorvidt et forhold er 'klart forkert beskrevet' må bero på en konkret vurdering af, hvorvidt beskrivelsen i tilstandsrapporten i tilstrækkelig grad har advaret om forholdets karakter, omfang og betydning.

Når lovgivningen anvender formuleringen 'klart', betoner lovgiver, at der skal være tale om en fejl i ikke uvæsentligt grad/omfang.

I tilstandsrapporten under Beboelse - døre/vinduer/port, punkt 11, fremgår det: Flere vinduer og døre er med nedbrydning. Mest udbredt på facade mod syd og øst. Forholdet har fået vurderingen GUL, som beskriver alvorlige skader.

Endvidere fremgår det under risiko: Nedbrydningen er fremskredet.

Klager er ved køb af ejendommen blevet advaret om, at der er alvorlige mangler ved vinduer og døre, ligesom de er blevet advaret om, at nedbrydningen er fremskredet. Klager må derfor have regnet med, at vinduer og døre skulle udskiftes.

Selskabet mener derfor ikke, at forholdet er klart forkert beskrevet, da klager ud fra karakteren og beskrivelsen af skaden, måtte påregne at skulle foretage udskiftning af vinduer og døre.

Som tidligere oplyst, vurderer selskabet gerne de eventuelle følgeskader der er kommet, som følge af at vind og vejr kan komme gennem vinduer og døre.

Klager er tidligere blevet bedt om at beskrive omfanget nærmere samt sende billeder af skaderne. Når selskabet har modtaget disse, vurderer vi, om disse opfylder skadesbegrebet. Der vil fra en eventuelt dækningsberettiget skade, blive trukket den gældende selvrisiko.

Selskabet kan herefter ikke dække, hvis der trænger nedbør ind ved vinduer og døre på ny, hvis årsagen (vinduer og døre) ikke bliver udbedret/udskiftet. Se betingelsernes afsnit 2, punkt 2.3.10.

Klagers bemærkning om, at et forhold alene er klart forkert beskrevet, hvis den er forkert beskrevet med to kategorier, kan vi ikke genkende. Vi har tidligere meddelt klager, at dette ikke er korrekt. Om forholdet er klart forkert beskrevet, vurderes ud fra en samlet vurdering af karakteren og beskrivelsen i tilstandsrapporten.

Konklusion

Selskabet mener ikke, at forholdet er klart forkert beskrevet.

Klager er i tilstandsrapporten blevet advaret om alvorlige skader på vinduer og døre, herunder at der var tale om fremskredne skader.

Klager kunne derfor forudse udgiften til udbedring af skader/udskiftning af vinduer og døre. Klager har således ikke et tab, som følge af at vinduer og døre skal udskiftes."

Klageren har i brev af 2/10 2022 til nævnet bl.a. bemærket:

"Overordnet bemærkes det, at Alm. Brand's beskrivelse af hændelsesforløbet ikke er retvisende, samt at Alm. Brands vurdering af, hvorvidt skaden er dækningsberettiget, er mangelfuld og at konklusionen er fejlagtig.

Først og fremmest bemærkes det, at det forhold, at skaden er blevet anmeldt under husforsikringen og ikke direkte under ejerskifteforsikringen, skyldes, at skader skal anmeldes online via Alm.

Brands hjemmeside, hvor det ikke er muligt at anmelde skader under ejerskifteforsikringen. Vi er pr. telefon blevet oplyst, at Alm. Brand er klar over, at denne funktion mangler på deres hjemmeside. Vi anførte desuden i vores onlineanmeldelse, at anmeldelsen skulle henføres til ejerskifteforsikringen.

Dernæst skal det bemærkes, at det er korrekt, at skaden er blevet anmeldt to gange. Årsagen til dette er, at da vi i første omgang anmeldte skaden, afviste Alm. Brand at dække skaden, hvorefter de blot lukkede sagen. Herefter kontaktede vi Alm. Brand, som bad os om at anmelde skaden igen, hvor vi skulle fremsende billeder samt en udtalelse fra en håndværker. Dette gjorde vi herefter, og derfor er skaden således blevet anmeldt to gange.

Årsagerne til ovenstående kan således på ingen måder henføres til os som skadesanmelder – tværtimod.

Angående følgeskader skal det bemærkes, at der, os bekendt, endnu ikke er indtrådt følgeskader, idet vi så vidt muligt sørger for at undgå, at indtrængende vand bliver liggende og forårsager vandskader. Der er imidlertid en stærkt nærliggende risiko for, at sådan skade ikke kan undgås, særligt i forbindelse med kraftig nedbør, evt. i kombination med stærk vind. Billeder af indtrængende vand vedlægges desuden som bilag.

Angående Alm. Brands besigtigelse af skaden fastholdes det, at denne har været mangelfuld. Det fastholdes således, at Alm. Brand brude have gennemført en ny besigtigelse af forholdet, da de blev opmærksom på, at deres skadeskonsulent var af den opfattelse, at en skade aldrig vil kunne anses for 'klart forkert beskrevet' når den har karakteren 'gul'. Alm. Brand har imidlertid ikke foretaget en genbesigtigelse, hvorfor deres afgørelse af, hvorvidt skaden er dækningsberettiget, er baseret på en mangelfuld besigtigelse, hvor der ikke er foretaget en konkret og individuel vurdering.

Angående Alm. Brand's bemærkning om, at skaden er 'alvorlig' anføres det endnu en gang, at dette ikke bestrides. For god ordens skyld skal vi dog gentage, at en 'kritisk' skade naturligvis også altid vil være 'alvorlig', hvorfor vurderingen selvfølgelig ikke kan stoppe allerede ved 'alvorlig' uden den videre vurdering af, hvorvidt skaden også er 'kritisk'.

...

Alm. Brand har anført, at vi måtte have forventet af vinduer og døre skulle udskiftes grundet tilstandsrapportens beskrivelse af forholdet. I den forbindelse fastholdes det allerede anførte – nemlig at vi med karakteren 'gul' og den tilhørende beskrivelse *'Flere vinduer og døre er med nedbrydning. Mest udbredt på facade mod syd og øst'* ikke har kunne forvente, at en total udskiftning af hovedparten af alle udvendige døre og vinduer i hele huset skal udskiftes straks. Derimod må man forvente med denne beskrivelse, at vil det være nødvendigt med eksempelvis reparationer og øget vedligehold på enkelte døre eller vinduer, idet den gule karakter beskriver, at bygningsdelens funktion svigter på længere sigt. Vinduer og døre, med decideret hul igennem, som tager vind og vejr indenfor, må imidlertid vurderes omfattet af beskrivelsen for den røde karakter, idet bygningsdelens funktion allerede er svigtet."

Selskabet har i brev af 13/10 2022 til nævnet bl.a. bemærket:

"Selskabet mener ikke, at en genbesigtigelse ville give yderligere til sagen, da der ikke er uenighed om, hvorledes forholdene er på ejendommen. Selskabet har flere billeder af forholdene fra vores skadekonsulents besigtigelse.

Om forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, er en konkret vurdering ud fra forholdene på ejendommen samt beskrivelsen i tilstandsrapporten.

Klager oplyser, at de forventede, at det blev nødvendigt med reparationer og øget vedligeholdelse af døre og vinduer på grund af bemærkningerne i tilstandsrapporten. At disse forventninger er bristet, gør ikke, at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Bristede forventninger er ikke dækket af Ejerskifteforsikringen.

Klager er af tilstandsrapporten blevet advaret om nedbrydningen og havde muligheden for at undersøge alvoren af forholdet, inden overtagelse af ejendommen."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder fotos. Af prisoverslag af 30/6 2022 fra klagerens håndværker fremgår bl.a.:

"Iflg. aftale fremsendes overslag på nedenstående arbejde.

Udskiftning af trævinduer og døre.

Levering og montering af 6 stk. vinduer og 3 stk. døre.

Indvendig monteres nye lysninger og lister. (Grund malede)

Eksisterende travertin bundstykker genanvendes.

Udvendig afsluttes med gummifuge.

Der monteres nye bundglaslister i 4 stk. vinduer.

Garageports karm repareres /udskiftes i begge sider. (30 cm)

Affald fjernes.

Overslagspris inkl. moms

kr. 107.000,00"

Af mail af 1/7 2022 fra klagerens håndværker fremgår bl.a.:

"Som aftalt har jeg været forbi [klagerens adresse]. Vedr. besigtigelse af vinduer og døre. Jeg har vedhæftet et par billeder. Teksten i tilstandsrapporten (fremskredet nedbrydning) er efter vor opfattelse ikke dækkende for vinduernes tilstand. Der er en 9 enheder der er så angrebet af råd, at de ikke kan repareres."

Af udateret skadeanmeldelse til husforsikringen i det indklagede selskab fremgår bl.a.:

"Hvornår skete skaden? 1. juni 2022

...

Hvilke bygninger er beskadiget? Hus (fra 1973, 148 kvm)

...

Hvilke dele? Vinduer/døre

Hvordan skete skaden og hvad er omfanget? I tilstandsrapporten for huset var vinduerne markeret som en gul/k2. Nu har vi haft håndværkere ude at se på huset, og det viser sig imidlertid, at flere af vinduerne er med råd. Dermed er der nærmest hul i træværket om vinduerne. Dermed kommer vind og vejr igennem vinduerne. Håndværkenes vurdering var således, at vinduerne klart skulle have været markeret som rød/k3 i tilstandsrapporten, idet de kræver udbedring straks.

Hvad vurderer du at det vil koste at reparere skaden? 100.000 kr. til 250.000 kr."

Af ny, udateret skadeanmeldelse til husforsikringen fremgår bl.a.:

"Hvordan skete skaden og hvad er omfanget? Der er tale om råd i vinduer og døre, som er så slemt, at der er direkte hul igennem flere steder. Nogle vinduer og døre er nævnt med en gul anmærkning i tilstandsrapporten. Beskrivelsen er imidlertid i min og to uvildige håndværkeres optik væsentligt forkert beskrevet og klassificeret. Jeg har tidligere drøftet med jer (ejerskifteforsikring) om skaden og aftalt, at jeg skulle indhente en udtalelse fra en håndværker. ..."

Klageren har i mail af 12/7 2022 til selskabet bl.a. oplyst:

"Som du kan se på billederne, er der tale om væsentlige skader på vinduerne/dørene, som desværre bevirker, at vind og vejr trænger indenfor. Vi har således op til flere gange fået vand ind via kælder døren. Der er altså tale om et aktuelt svigt, som desuden allerede nu medfører skader på andre bygningsdele, herunder en aktuel risiko for vandskade."

Af brev af 18/7 2022 fra selskabets skadekonsulent til klageren fremgår bl.a.:

"Min besigtigelse

Ved besigtigelsen kunne der generelt konstateres råd og nedbrudt træ i vinduer og døre primært mod øst, syd og vest. Forholdet er anmærket i tilstandsrapporten med gul-skade 11 *'Flere vinduer og døre er med nedbrydning. Mest udbredt på facader mod mod syd og øst.'* Risiko *'Nedbrydningen er fremskredet.'* Forhold der er anmærket i tilstandsrapporten er ikke dækket på ejerskifteforsikringen. Der er ikke tale om en 'klart forkert beskrivelse af forholdet' jf. forsikringsbetingelserne."

I mail af 20/7 2022 fra klageren til selskabet hedder det bl.a.:

"Jeg er enig i, at forholdet er beskrevet som fremskreden nedbrydning med karakteren 'gul' i tilstandsrapporten.

Jeg er imidlertid ikke enig i jeres vurdering af, at denne beskrivelse samt karakter giver et retvisende billede af forholdet.

Det gælder, at en ejerskifteforsikring skal dække forhold, selvom forholdet er nævnt i tilstandsrapporten, hvis forholdet ikke er nævnt tilstrækkeligt, herunder hvis omtalen ikke har givet køber mulighed for at tage forholdets reelle karakter i betragtning.

Med anmærkningen 'gul' samt den sparsomme og utilstrækkelige beskrivelse 'fremskreden nedbrydning' har vi ikke haft mulighed for at vurdere det reelle omfang af skaderne på vinduerne og

dørene. Vi har altså ikke ud fra tilstandsrapportens oplysninger været i stand til at vurdere, at der er decideret hul igennem træværket på vinduerne og dørene og at der dermed kommer vind og vejr, herunder regnvand, ind i huset. Ligeledes har vi ud fra tilstandsrapportens oplysninger ikke kunnet vurdere, at der kræves en udskiftning af vinduer og døre straks, såfremt vi skal undgå vandskade og andre følgeskader på huset. Tilstandsrapportens beskrivelse af forholdet vurderes derfor at være forkert beskrevet og utilstrækkelig til at give os som køber mulighed for at tage forholdets reelle karakter i betragtning. Forholdet vurderes derfor at være omfattet af den af os tegnede ejerskifteforsikrings dækning.

Ved besigtigelsen af jer i sidste uge blev vi desuden oplyst, at det er fast praksis, at I ikke dækker skader hvor karakteren i tilstandsrapporten kun er beskrevet forkert med én karakter, og at I derfor i praksis aldrig dækker en forkert beskrevet skade angivet i tilstandsrapporten med karakteren gul, idet denne aldrig kan springe med mere end én karakter. Dette må anses for værende en ulovlig fast praksis, idet I er forpligtigede til at altid at foretage en konkret og individuel vurdering."

Klageren har i mail af 3/8 2022 til selskabet bl.a. bemærket:

"Gule anmærkninger i en tilstandsrapport dækker over 'Skader ved bygningsdelen, som vil medføre, at bygningsdelens **funktion svigter på længere sigt**. Dette svigt kan medføre skader på andre bygningsdele', mens røde anmærkninger dækker over 'Skader som allerede har medført, eller vil medføre, at bygningsdelens **funktion svigter på kort sigt**. Dette svigt kan medføre eller kan allerede have medført skader på andre bygningsdele.'

Som tidligere angivet er der råd i vores vinduer og døre i en sådan grad, at der flere steder er decideret hul igennem træet. Dette medfører, at der blandt andet kommer vind og vejr direkte gennem vinduer/døre. Blandt andet trænger regnvand uproblematisk igennem, og lægger sig herefter på gulvet som vandpytter.

Ovennævnte må vurderes at være en skade, som allerede har medført, at bygningsdelens funktion er svigtet. Her bemærker jeg, at det uden tvivl må anses for værende en normal og forventelig funktion ved vinduer og døre, at de skal holde vind og vejr, herunder regnvand, ude. Funktionen er altså svigtet. Ligeledes medfører det allerede nu skader på andre bygningsdele, idet der som nævnt trænger regnvand ind i huset. Skaden lever således op til kriterierne for en rød anmærkning.

Dertil kommer, at skaden i tilstandsrapporten er beskrevet som mest udbredt mod syd og øst til trods for, at skaden reelt er værst mod vest. Her er beskrivelsen altså også klart forkert."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"2.2 Hvad dækkes?

2.2.1 Skader

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, 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 skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

2.3 Hvad dækkes ikke?

2.3.1 Forhold

Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

2.3.10 Tilsvarende skade

Forhold, der er opstået efter, at udbedring af et tilsvarende forhold er blevet dækket, hvis forsikringstageren i forbindelse hermed blev gjort opmærksom på, at et tilsvarende forhold kunne opstå igen, hvis årsagen til forholdet ikke blev udbedret eller fjernet."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1973. Klageren overtog ejendommen den 6/5 2022 og har i juni 2022 anmeldt, at der er omfattende råd i vinduer og døre.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at skaden er nævnt i tilstandsrapporten, hvor det med karakteren GUL fremgår, at "Flere vinduer og døre er med nedbrydning. Mest udbredt på facader mod syd og øst. Risiko: Nedbrydningen er fremskredet." Karakteren GUL betegner "Alvorlige skader. Skader ved bygningsdelen, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på længere sigt. Dette svigt kan medføre skader på andre bygningsdele."

Klageren har anført, beskrivelsen i tilstandsrapporten er klart forkert, idet skaden burde have været beskrevet som en RØD/kritisk skade. Desuden er skaden reelt værst mod vest og ikke mod syd og øst som angivet i tilstandsrapporten. Klageren har anført, at hovedparten af husets vinduer og døre fremstår med råd i en sådan grad, at der er direkte hul igennem, hvilket fører

til indtrængen af regnvand, som lægger sig i pytter indenfor. Vinduernes og dørenes funktion er således allerede svigtet. Der er endnu ikke konstateret følgeskader, men der er nærliggende risiko herfor. Klageren har fået forholdet besigtiget af to forskellige håndværkerfirmaer, som er enige i, at forholdets beskrivelse i tilstandsrapporten på ingen måde er dækkende eller retvisende. Det ene firma har afgivet skriftlig udtalelse og har fremsat et udbedringsoverslag på 107.000 kr. angående seks nye vinduer og tre nye døre. Klageren har anført, at hun på baggrund af beskrivelsen i tilstandsrapporten har kunnet forvente, at der skulle foretages reparationer og øget vedligehold, men ikke at alle udvendige døre og vinduerne i hele huset skulle udskiftes straks.

Selskabet har anført, at skaden ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, idet klageren i tilstandsrapporten er advaret om alvorlige skader på vinduer og døre, herunder at der er tale om fremskredne skader. Selskabet har anført, at klageren på den baggrund har kunnet forudse udgiften til udbedring af skader/udskiftning af vinduer og døre.

Af mail af 1/7 2022 fra klagerens håndværker fremgår det, at "Teksten i tilstandsrapporten (fremskredet nedbrydning) er efter vor opfattelse ikke dækkende for vinduernes tilstand. Der er en 9 enheder der er så angrebet af råd, at de ikke kan repareres." Af håndværkerens prisverslag af 30/6 2022 på 107.000 kr. fremgår det, at overslaget angår "Levering og montering af 6 stk. vinduer og 3 stk. døre. Indvendig monteres nye lysninger og lister. (Grund malede) Eksisterende travertin bundstykker genanvendes. Udvendig afsluttes med gummifuge. Der monteres nye bundglaslister i 4 stk. vinduer. Garageports karm repareres/udskiftes i begge sider. (30 cm)".

Af forsikringsbetingelsernes punkt 2.3.1 fremgår det, at forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten ikke dækkes, "medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Ankenævnet for Forsikring

11.

98573

Efter en gennemgang af sagen – herunder fotografierne – finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at skaden vedrørende råd i vinduer og døre er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist dækning med henvisning til, at den anmeldte skade er nævnt i tilstandsrapporten.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at skaden på vinduer og døre er beskrevet i tilstandsrapporten med karakteren GUL, der betegner en alvorlig skade, og at det er beskrevet, at nedbrydningen er fremskredet. Der er ikke konstateret nedbrud eller anden skade på øvrige bygningsdele end døre og vinduer. Det er nævnets vurdering, at klageren på grundlag af tilstandsrapportens beskrivelse af alvorlige skader med fremskredet nedbrydning på vinduer og døre har haft mulighed for at tage for forholdets karakter, omfang og betydning i betragtning forud for sit køb af ejendommen.

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Svend Bjerg Hansen