644/02

Den 14. august 2002 blev i sag nr. 56.404:

xxxxxx xxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxx x

mod

Alm. Brand af 1792
Lyngby Hovedgade 4
Postboks 1792
2800 Lyngby

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der har ejerskifteforsikring i Alm. Brand af 1792, klager ved deres advokat over selskabets sagsbehandling.

Konkret ønsker klagerne selskabet tilpligtet at yde forsikringsdækning for to anmeldte skader, dels fugtindtrængen/kondensproblemer på 1. sal i ejendommen, dels et utæt tag på en carport.

I sagen er fremlagt tilstandsrapport dateret 7/1 2000. Af denne fremgår bl.a., at ejendommen er opført i 1930, og at carporten er opført i 1999. I tilstandsrapporten er der ikke gjort bemærkninger om carportens tilstand. Der er flere kritiske bemærkninger vedrørende tagets tilstand.

Efter klagernes anmeldelse foretog taksator besigtigelse af ejendommen den 16/1 2001. Af taksators skrivelse af 16/1 2001 til advokaten fremgår bl.a.: "*Fugt/kondens i værelser på 1. sal:* Ved besigtigelsen kan det konstateres, at der optræder meget fugt på indersiden af vinduerne, og i mindre grad på gavlvæggene. Der optræder angreb af skimmelsvamp i skabe der er bygget ind i skunken. Deres klienter oplyser, at der har

været problemer med at tøjet, der opbevares i disse skabe bliver jordslået. Det er min opfattelse at problemet skyldes kondensering af rumfugt på rummenes koldeste overflader, vinduer og gavlvæg. Problemet kan afhjælpes ved at nedbringe den relative fugtighed i rummene, og det er aftalt, at Deres klienter bruger ventilationsåbningerne i Velux-vinduerne og sætter lidt varme på. Situationen revurderes om 1 måneds tid. *Tag på car-port:* Taget på car-porten er udført af Onduline-plader. Produktet er ikke egnet til en anvendelse som den aktuelle, hvilket også fremgår af pladernes tilstand. Det anbefales, at der i stedet oplægges et metal- eller plastprodukt. Fejlen kan anerkendes som dækningsberettiget på ejerskifteforsikringen og De anmodes om at foranledige, at der fremsendes tilbud på udskiftningen. For god ordens skyld henledes Deres opmærksomhed på, at der jvf. policen gælder en selvrisiko på kr. 5.000,- for skaden."

Ved skrivelse af 26/3 2001 fremsendte advokaten håndværkertilbud til selskabet på 22.500 kr. ekskl. moms for så vidt angik carporten. Af tilbudet fremgår, at der skulle monteres 16 mm krydsfinérplader, 2 lag tagpap, vandnæser samt ny inddækning ved murværk. Advokaten anførte samtidig, at problemerne i værelset på 1. salen nu var blevet værre, idet tapetet var begyndt at falde ned. Advokaten fremlagde i den forbindelse tilbud på udbedring af forholdet. I tilbudet blev bl.a. foreslået montering af skærmvæg med isolering, hvilket ville beløbe sig til 15.000 kr. ekskl. moms.

Den 29/3 2001 trak selskabet dækningstilsagnet vedrørende carporten tilbage med henvisning til, at klagerne havde været bekendt med tagets tilstand på overtagelsestidspunktet. Af det fremlagte skøde fremgår således bl.a.: "**12.** ... Sælgerne indestår for at følgende arbejder, jfr. tillæg til tilstandsrapport, er udført: ... deformerede og beskadigede tagplader på carport bliver udbedret inden overtagelsesdagen."

Klagernes advokat reklamerede over dette ved skrivelse af 24/4 2001 med henvisning til, at selskabet havde haft alle sagens akter til gennemsyn forinden tilsagnet blev afgivet, og at klagerne ikke havde udvist uagtsomhed. Advokaten anførte samtidig, at det muligvis var hulmursisoleringen, som var defekt, hvilket havde ført til kondensproblemerne på førstesalen.

I skrivelse af 8/6 2001 til advokaten anførte selskabet, at man nu stod ved dækningstilsagnet for så vidt angik carporten, men at man ikke kunne anerkende det modtagne tilbud på udbedring af taget, og at man ville foretage en genbesigtigelse med henblik på at udregne et erstatningsbeløb. For så vidt angår værelset på første sal, anførte selskabet bl.a., at det er meget almindeligt, at hulmursisoleringen falder sammen efter en årrække, hvilket ikke er en "skade".

Efter diverse korrespondance mellem parterne opgjorde selskabet i skrivelse af 15/6 2001 erstatningen for carporten således: "**Carport-/udhustag** Onduline-plader er et meget billigt produkt på linie med tynde PVC trapetzplader. Prisen pr. kvm. er også næsten den samme, dog med en lille overvægt til Onduline-pladerne. Derfor har vi ved beregning af udbedringsudgiften og dermed erstatningen taget udgangspunkt i prisen for Onduline-plader.

Udgifterne er opgjort som følger:

Arbejdsløn, 8 timer á kr. 260,00	kr.	2.080,00
Onduline-plader, 25 kvm å kr. 51,60*	-	1.290,00
Diverse monteringsdele	-	500,00
I alt	kr.	3.870,00
25% moms	-	968,00
I alt incl. moms	kr.	4.838,00

*Oplyst af HTH-Defta (byggevarefirma).

Den for ejerskifteforsikringen gældende selvrisiko udgør 5.000 kr. pr. skade. Udbedringsudgiften overstiger ikke selvrisikoen, hvorfor vi har nedskrevet den maksimale selvrisiko på 20.000 kr. i hele forsikringens løbetid med det opgjorte beløb."

I klageskrivelsen af 2/8 2001 til nævnet har advokaten bl.a. anført: "Til støtte for, at selskabet skal betale kr. 23.125,00 vedrørende udbedring af taget på carporten gøres det gældende, at selskabet har anerkendt dækningspligten ved skrivelse af 16. januar 2001, at selskabet har anmodet om fremsendelse af tilbud på udskiftning, at dette tilbud er fremsendt til selskabet ved skrivelse af 26. marts 2001 og at selskabet herefter har været i stand til endeligt at vurdere kravet størrelsesmæssigt. Det gøres gældende, at selskabet har reklameret for sent ved først ved skrivelse af 15. juni 2001 at gøre indsigelse mod det fremsendte tilbud. Med hensyn til kondens/fugt på 1. salen gøres det

gældende, at selskabet har udstedt tilbud på en ejerskifteforsikring på en ejendom, hvor der er udført hulmursisolering efter opførelsestidspunktet og at ejendommen derfor med hensyn til skjulte fejl og mangler ved hulmursisoleringen må sammenlignes med en tilsvarende ejendom, hvor der udført en efterfølgende hulmursisolering. Det gøres gældende, at manglerne ved hulmursisoleringen er skjult mangel, som det påhviler selskabet at dække. Det bestrides, at det er 'meget almindeligt', at hulmursisolering efter en årrække falder sammen med deraf følgende nedsat effekt, således at der skulle være tale om et forhold, der som anført i selskabets skrivelse af 8. juni 2001 på dette grundlag skulle være undtaget for dækning. Endelig gøres det gældende, at der ikke er grundlag for at afvise tilbud af 8. marts 2001, hvorefter udbedring af fugtproblemerne som følge af de opståede mangler ved hulmursisolering. Det gøres gældende, at selskabet ikke har reklameret over det indhentede tilbud eller afvist dette størrelsesmæssigt, hvorfor selskabet må anses for værende bundet af tilbudet, der er fremsendt ved skrivelse af 26. marts 2001. Med hensyn til advokatudgifter gøres det gældende, at mine klienter har været nødsaget til at rette henvendelse til advokat som følge af selskabets forkerte og særegne behandling af sagen. Honorarkravet angår alene sagen med selskabet og ansættes til kr. 6.000,00 med tillæg af moms, d.v.s. kr. 7.500,00, idet tidsforbruget som følge af den omfattende korrespondance med selskabet har andraget 5 timer."

Selskabet har i skrivelse af 17/8 2001 til nævnet bl.a. anført: "**15.1.1.** *Skaden opgøres til det beløb, som efter priserne på skadedagen vil medgå til istandsættelse eller genopførelse af det beskadigede* ***med samme byggemåde*** *på samme sted.* **15.1.2.** *Ved værdiansættelsen kan der ikke benyttes priser* ***for dyrere materialer og genstande end de beskadigede*** *og højst priser for standardbyggematerialer, der ikke er specialfremstillet, og byggemetoder, der er håndværksmæssigt kendt og alment anvendt på skadetidspunktet.* Alene med henvisning til ovennævnte tekst fra betingelserne skal vi konkludere, at forsikringstagernes forventning til en erstatning svarende til det indhentede tilbud er uberettiget. Forholdet var da heller ikke udbedret på tidspunktet for vores afvisning af tilbuddet, og forsikringstagerne har således ikke sat sig i udgift svarende hertil. For så vidt angår forholdet bestående i fugtproblemer på 1. sal, er det stadig vores vurdering, at forholdet ikke opfylder skadedefinitionen, *betingelserne, afsnit 2. Ejerskifteforsikring, punkt 10. Hvilke forhold er dækket, stk. 10.1.* Heraf fremgår det, at *for-*

sikringen dækker udbedring af skader på det forsikrede. Dernæst fremgår det, at der *ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål af nævneværdigt omfang.* Der er efter vores vurdering ingen skader på ejendommen. Den samme kondensering sker også i andre tilsvarende ejendomme af samme årgang og konstruktion, hvor der ikke er gjort særlige tiltag til at imødegå dette. At der ikke forekommer en skade på den oprindelige bygning vidner den af A.J.A. foreslåede løsning på, idet der er tale om en indvendig beklædning, som skal sørge for, at dugpunktet flyttes ud i væggen. Derfor er det ikke godtgjort, at der er et forhold ved ejendommen, som opfylder skadedefinitionen. Som for tilbuddet på carporttaget har vi selvfølgelig ikke taget stilling til tilbuddets indhold og omfang, når vi hele tiden har været af den opfattelse og stadig er, at det anmeldte forhold ved 1. salen ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen. At vi ikke har reklameret straks ved tilbuddenes modtagelse, er under hensyntagen til de anførte omstændigheder ikke ensbetydende med, at vi stiltiende har accepteret disses indhold og omfang. Sammenfattende skal vi meddele, at vi fastholder vores erstatningstilbud på kr. 4.838,00 incl. moms, men før fradrag af den for ejerskifteforsikringen gældende selvrisiko på 5.000 kr. for forholdet ved carporttaget, samt at det anmeldte forhold ved 1. salen ikke er dækket af ejerskifteforsikringen. l øvrigt henvises til den af advokat L.B.S. fremlagte korrespondance."

Nævnet udtaler:
Indledningsvis mærkes, at selskabets forsikringstilbud baserer sig på tilstandsrapporten af 7/1 2000 og ikke på skødet, som er underskrevet af klageren den 17/7 2000.

Nævnet har bemærket sig, at klagerne anmeldte forholdet vedrørende carporttaget til selskabet som en skade, på trods af at de forinden overtagelsestidspunktet var bekendt med forholdet, og forholdet således antageligt har haft indflydelse på købsprisen for ejendommen. Selv om forholdet herefter er undtaget fra forsikringsdækning, har selskabet valgt at stå ved sit oprindeligt afgivne dækningstilsagn, og nævnet kan – henset til sagens omstændigheder – ikke kritisere selskabets erstatningsopgørelse.

For så vidt angår fugtproblemerne bemærkes, at i det omfang, der måtte være tale om egentlige fugtskader som følge af en utilstrækkelig eller mangelfuld isolering, må forholdet anses som en dækningsberettigende skade i henhold til ejerskifteforsikringen. Nævnet finder imidlertid - også henset til tilstandsrapportens oplysninger om tagets tilstand - at klagerne ikke på det foreliggende grundlag har sandsynliggjort, at der nu er indtrådt en dækningsberettigende skade. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at foretage sig yderligere, førend en sådan skade er nærmere sandsynliggjort.

Derfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand