671/03

Den 5. maj 2003 blev i sag nr. 59.409:

xxxxxx xxxxxxxxx
xxxxxx xxxxxxxxx xxx xx
xxxx xxxxxx xx

mod

Plus Forsikring A/S
under konkurs
v/Tryg 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 ejerskifteforsikring i Plus Forsikring A/S under konkurs, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldte skader på ejendommens tag.

Klageren gør gældende, at løse tagsten på tagets rygning samt grat udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Han ønsker således selskabet tilpligtet at betale 18.500 kr. fratrukket selvrisiko til afhjælpning af de pågældende skader samt inddækning af veluxvinduer.

Selskabet har afvist af yde dækning for løse tagsten samt grat under henvisning til, at de ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Selskabet har imidlertid anerkendt at yde forsikringsdækning til inddækning af veluxvinduer.

Taksator har i mail af 3/9 2002 til selskabet anført, at det vil koste en tømrer 3.056,25 inklusive moms at montere undertagstætningssæt ved tre veluxvinduer. Klageren har en selvrisiko ved enhver skade på 5.000 kr.

Selskabet har over for nævnet fastholdt, at de anmeldte skader ikke er dækket over ejerskifteforsikringen. Selskabet har i skrivelse af 1917 2002 til klageren anført:

> "Rygning- og gratsten er sømmet fast, der er ikke risiko for at stenene falder ned. Arbejdet er ikke pænt udført i sin tid. Forholdet er af kosmetisk betydning og nedsætter ikke husets værdi.
>
> Tagstenene er ikke trukket udover murkanten. Det er ikke håndværksmæssigt korrekt og arbejdet er ikke pænt udført. Taget har ligget således i 15 år uden følgeskader, hvorfor vi ikke mener der nu skulle være nærliggende risiko for at forholdet giver skade."

Heroverfor har klageren i skrivelse af 6/8 2002 til selskabet anført følgende:

> "Generelt gjorde Deres chefkonsulent et stort nummer ud af, at man kan forvente sig lidt af hvert når man bor i et gammelt hus. Disse betragtninger er imidlertid irrelevante i forbindelse med den ovennævnte skade idet skaden udelukkende vedrører bygningens tagkonstruktion. Ifølge salgsmaterialet er der lagt nyt tag på bygningen i 1984. Taget var på overtagelsestidspunktet således 17 år gammelt. De tømrere jeg har talt med oplyser at et nyt tags forventede levetid er 50-60 år, hvilket vil sige at taget har overstået under 1/3 af sin forventede levetid. Som følge heraf skal man som ejer af et hus med et tag af ovennævnte alder ikke forvente utætte inddækninger eller at nogen dele af taget sidder løst.
>
> Under hensyntagen til ovenstående skal jeg herefter kommentere konklusionerne i Deres brev af 19. Juli 2002.
>
> ...
>
> For så vidt angår sten på og ved rygning og grater er der tale om at stenene, som beskrevet i mit brev af 29. maj 2002 samt påtalt overfor Deres chefkonsulent, er så løse at de vipper synligt i blæsevejr samt klaprer i en grad så det kan være ubehageligt at opholde sig på husets 1. sal når det blæser. De personer der ud over jeg selv har hørt støjen giver udtryk for at de aldrig har hørt noget lignende. Selv hvis der ses bort fra at taget er forholdsvis nyt, skal man som køber af en ejendom jvf. de bygningssagkyndige jeg har talt med, ikke forvente sådanne fejl. De løse sten skyldes således usædvanlig deformering og svækkelse i stenenes fastgørelse eller decideret

fejlmontering og er således omfattet af forsikringens pkt. 9.1. Desuden forringer de løse sten, både visuelt og i form af støj når det blæser, bygningens værdi ud over, hvad der kan anses som bagatel eller kosmetisk. At stenene er meget løse kan let konstateres ved at kravle op og foretage en fysisk inspektion, hvilket jeg hermed skal opfordre Dem til såfremt De stadig måtte være i tvivl.

...

Afhjælpning af skader på og ved rygning, grat og inddækninger udgør jvf. tidligere fremsendte tilbud fra D. Entreprise I/S (Pris 1) kr. 18.500,00 incl. moms."

Hertil har selskabet i skrivelse af 5/9 2002 til klageren anført:

"Rygningsstenene er ikke muret fast, som man gjorde tidligere. Stenene kunne godt ligge pænere - de ligger ikke lige efter en snor. Det er et kosmetisk problem, som ikke nedsætter ejendommens værdi [eller] brugbarhed nævneværdigt jvf. forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikring."

I forsikringsbetingelserne hedder det bl.a.:

"**9. Hvilke forholder dækket**

**9.1**

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 bygningernes 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 vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:

På det foreliggende grundlag finder nævnet det ikke sandsynliggjort, at der er nærliggende risiko for skader.

Med henvisning til de gældende forsikringsbetingelser og idet selskabet har anerkendt inddækningen ved vinduerne som dækningsberettigende, finder nævnet ikke at kunne kritisere selskabets afgørelse.

Herefter

b e s t e m m e s :

---

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann