676/03

Den 7. juli 2003 blev i sag nr. 59.735:

xxxxx xx xxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxx xxx xxxxx
xxxx xxxxxxxx

mod

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

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der har husejerforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt svampeskade.

Selskabet har afvist at yde erstatning under henvisning til, at skaden skyldes manglende vedligeholdelse.

Klagerne købte med overtagelsesdag pr. 15/12 2001 et sommerhus og modtog i den forbindelse et tilbud fra selskabet på fritidshusforsikring, hvilket tilbud var uden begrænsninger i dækningen. Af salgsopstillingen fremgik således:

"**Bemærkninger:**
Der foreligger tilbud fra Alm. Brand alt incl. Årlig præmie kr. 1.821,-. Forbehold: Ingen."

Der er ikke i forbindelse med handlen udarbejdet tilstandsrapport, og derfor heller ikke tegnet ejerskifteforsikring.

Da klagerne i foråret 2002 påbegyndte renovering af sommerhuset, blev de opmærksomme på, at der ved gulvet i køkkenet - der støder op til badeværelset var ”noget hvidt”, som de mente kunne være svamp, hvorfor de rettede henvendelse til selskabet.

Det viste sig imidlertid ikke at være svamp, men råd i væggen mellem badeværelse og køkken.

Selskabet afviste ved skrivelse af 13/6 2002 at erstatte udgifter til ny bundlægte, da skaden skyldtes manglende vedligeholdelse af fuger i badeværelset. Endvidere har selskabet ved skrivelse af 19/9 2002 til klagerne bl.a. anført:

> "Svampeskadedækningen jf. dækningsskemaet side 10 kolonne F dækker kun svampeskade, hvortil der utilsigtet er kommet fugt, på betingelse af at den angrebne bygningsdel viser tegn på væsentlig hurtigere nedbrydning end under normale omstændigheder. I nærværende skade er der helt klart tale om en rådskade som har en meget længere udviklingsperiode end svamp.
>
> I øvrigt dækkes svampeskader ikke, hvis skaden skyldes mangelfuld eller forkert vedligeholdelse, her er der tale om fuger fra husets opførelsestidspunkt nemlig 1973, levetiden må betragtes som udløbet efter max. 25 år, specielt fordi der er tale om et træhus som arbejder alt efter vejr og fugt forholdene."

I klageskrivelse af 27/10 2002 til nævnet har klagerne bl.a. anført:

> "Når man som køber af et hus - fra et forsikringsselskab modtager forsikringstilbud, uden forbehold af nogen art - må man, som almindelig forbruger, helt naturligt gå ud fra, at forsikringsselskabet forud for tilbudets afgivelse, har besigtiget og nøje undersøgt, hvad det er, man afgiver tilbud på, og således, at man som forsikringstager kan regne med, at der ikke er skader, der ikke vil blive dækket, i det omfang, de viser sig - i hvert fald indenfor en overskuelig fremtid - og da der et gået mindre end ½ år fra ejendommens overtagelse til man bliver klar over skaden, kan det ikke være sådan, at forsikringsselskabet kan henholde sig til manglende vedligeholdelse. Vi undrer os i hvert fald meget over, at man i november måned 2001 ikke har fundet anledning til at bemærke, at 'skaden skyldes manglende vedligeholdelse af fuger i badeværelse', som det anføres i skrivelse af 13. juni 2002. Ligeledes undrer det, at man ved besigtigelsen i maj måned straks kunne fastslå at der var en usædvanlig høj fugtighed ved dørtrinet til badeværelset'.

Hvis ejendommen havde været besigtiget forud for forsikringstilbudets afgivelse, må det være klart for enhver, at så havde man også konstateret de ovennævnte fejl, og man må gå ud fra, at selskabet så havde taget forbehold herfor i nyt forsikringstilbud.

Vi mener derfor, at vi har været i god tro, og at vi er blevet vildledt af det 'flotte' forsikringstilbud, og vi anmoder om, at Alm. Brand tilpligtes at anerkende, at man vildleder forsikringstagere, når man udsteder tilbud uden forbehold af nogen art, og så ved efterfølgende skade nægter at dække med henvisning til 'manglende vedligeholdelse'. Hvis man ikke ønsker at besigtige forud for afgivelse af nyt forsikringstilbud - og blot udsteder 'blanco' tilbud, må man stå til regnskab herfor, og det må være sådan, at man som forbruger kan regne med de tilbud, man modtager, hvorfor vi også må anmode om, at Alm. Brand som følge heraf skal dække minimum de materiale udgifter, vi har haft til udbedring af skaden, ... kr. 4.307,03."

Hertil har selskabet ved skrivelse af 14/11 2002 til nævnet anført følgende:

"Efter en gennemgang af sagen har vi opfattet klagen til Ankenævnet således, at der dels klages over afvisningen af den anmeldte skade, dels klages over fremgangsmåden i forbindelse med forsikringens tegning.

Med hensyn til afvisningen af dækning af omkostninger til fejlfinding og til afhjælpning af de skader, der blev konstateret på ejendommen kan vi kun henvise til de ting, der er fremført af skadekonsulent H.K. dels ved hans møder på ejendommen med forsikringstagerne, dels i hans brev af 13. juni 2002 (bilag D).

Vores konklusion er, at afvisningen er korrekt, og at der er fuldt belæg for denne i **forsikringsbetingelserne**, som det også fremgår af bilag D.

Med hensyn til klagepunktet der drejer sig om forsikringens tegning, har vi følgende bemærkninger:

- Samtidig med at J. og O.D. [klageren] overtager ejendommen den 15. december 2001, overtager de også forsikringen fra tidligere ejer.
- Det er rigtigt, at tidligere ejers forsikring havde den fulde dækning og var uden særlige forbehold.

- Den forsikring, som J. og O.D. overtog havde fuldstændig samme dækningsomfang og var også uden særlige forbehold. ...
- Det fremgår af policekopiens side 3, at fritidshusforsikringen omfatter følgende dækninger: bygningsbrand, hus- og grundejer (inel. glas og kummer), stikledninger, insekter og svamp og udvidet rørskade. Indbo bliver tilføjet i februar 2002.
- Der var og er altså tale om en fuldt kombineret bygningsforsikring med alle de dækninger, som det er muligt at tegne. Det ses ligeledes af policekopien, at policen ikke var og er forsynet med særlige forbehold.

Det må derfor bero på en misforståelse, når klagerne mener, at de ikke har overtaget forsikringen på fuldstændig samme vilkår, som gjaldt for den tidligere ejers forsikring.

De undtagelser, som vi har brugt som begrundelse for afvisningen, fremgår af de generelle forbehold, der findes i forsikringsbetingelserne. Specielt i dækningsskemaets 'grå felt' med overskriften 'Forsikringen dækker ikke'.

Disse undtagelser gælder i alle situationer, og de gælder uanset der er foretaget besigtigelse eller ej forud for forsikringens tegning.

Netop den undtagelse om 'manglende vedligeholdelse' der er henvist til i bilag D, er en af de generelle undtagelser, som altid gælder uanset om ejendommen er besigtiget i forbindelse med tegningen eller ej.

Det er selvfølgelig beklageligt, at den måde spørgsmålet om vores acceptregler er kommet ind i sagen på, samtidig har bragt lidt forvirring ind i diskussionen. Men det, der er væsentligt omkring acceptreglerne i den konkrete situation er, at når en ejendom er forsikret i Alm. Brand, så kan en ny ejer normalt overtage forsikringen på samme vilkår som gjaldt for tidligere ejer. Det er således også det, der har været tilfældet i denne sag.

Vi føler anledning til at tilføje, at formålet med forsikringsselskabets eventuelle besigtigelse i forbindelse med tegning af forsikring udelukkende er - ud fra en forholdsvis

overfladisk gennemgang - at afgøre, om forsikringen kan tegnes på sædvanlige vilkår, eller om der skal tages særlige individuelle forbehold herudover.

Ved sædvanlige vilkår forstås forsikringsbetingelserne med disses indhold af generelle vilkår, herunder de undtagelser, der blandt andet fremgår af dækningsskemaet.

Disse sædvanlige vilkår er derfor gældende uanset ejendommen var besigtiget eller ej i forbindelse med tegningen af forsikringen.

Der er altså ikke tale om, at selskabets besigtigelse af ejendommen forud for forsikringens tegning er en egentlig gennemgang af ejendommens konstruktionsmæssige og vedligeholdelsesmæssige standard. Det ansvar vi påtager os ved at foretage en besigtigelse, går således ikke videre end til at garantere dækning efter standardvilkårene. Dette er igen ensbetydende med, at de generelle forbehold (undtagelser) er gældende uanset der er foretaget besigtigelse eller ej.

Endelig vil vi gerne tilføje, at man efter vores opfattelse ikke kan basere sin hushandel alene på forsikringsselskabets eventuelle besigtigelse, idet denne som anført kun har et begrænset formål.

Vi er ikke vidende om, på hvilket grundlag hushandelen er foregået - om der forelå en tilstandsrapport og om der er tegnet ejerskifteforsikring. Men generelt kan man vel tillade sig at sige, at hvis dette ikke er tilfældet må man gå ud fra, at købere af fast ejendom er ekstra påpasselige med at gennemgå ejendommen før købet.

Vi kan således ikke acceptere klagernes synspunkt om, at Alm. Brand skal være ansvarlig for udbedring af de fejl og mangler, der viste sig at være ved ejendommen, blot fordi vi ikke foretog besigtigelse af ejendommen inden der blev udstedt ny police i forbindelse med deres overtagelse af ejendommen."

Endelig har klagerne ved skrivelse af 25/11 2002 til nævnet anført:

"Det er muligt, at Alm. Brand har specielle interne regler for tegning af forsikring - herunder at man åbenbart ikke foretager besigtigelse forud for afgivelse af tilbud - det

ved Alm. Brand, **men det ved kunderne ikke**. Når intet andet oplyses, må man som kunde kunne regne med, at et tilbud uden forbehold betyder, at det, der forsikres, er besigtiget og fundet helt i orden.

Selvfølgelig har vi nøje gennemgået huset forinden købet, og vi fandt ikke tegn på misligholdelse. Det er ikke os, men Alm. Brand, der siger, at skaden skyldes manglende vedligeholdelse.

For ganske få år siden tegnede vi for vort helårshus forsikring i et andet selskab, og som det er naturligt, besigtigede dette selskab vores hus og kom med forbehold, der skulle udbedres, før vi kunne tegne forsikring herfor. Hvis man vil belåne sit hus i et realkreditinstitut, besigtiger realkreditinstituttet da også huset, før man modtager lånetilbud. Vi står derfor helt uforstående overfor, at man i Alm. Brand ikke foretager besigtigelse - dog anføres det, 'at formålet med forsikringsselskabets; eventuelle besigtigelse i forbindelse med tegning af forsikring udelukkende er - **ud fra en forholdsvis overfladisk gennemgang** - at afgøre, om forsikringen kan tegnes på sædvanlige vilkår, eller om der skal tages særlige individuelle forbehold herudover'. Det forekommer utroligt, at man - hvis man overhovedet besigtiger - nøjes med en overfladisk gennemgang, når andre forsikringsselskaber foretager en grundig gennemgang. Det forekommer arrogant, og vi fastholder, at man vildleder kunderne ved at udstede policer uden forbehold, når man efterfølgende ikke ønsker at dække skader, som man dog godt ved kunne være der, når man afgiver forsikringstilbudet.

Når henses til, hvor hurtigt konsulenterne under den efterfølgende besigtigelse kunne se, at der var 'manglende vedligeholdelse', forekommer det absurd, at man ikke altid foretager bare 'en forholdsvis overfladisk gennemgang', men dette bunder måske i, at man under alle omstændigheder ikke havde tænkt sig at give erstatning?

Som det er anført ovenfor, har vi tegnet en 'fuldt kombineret bygningsforsikring med alle de dækninger, som det er muligt at tegne'.

Det af Alm. Brand anførte om dækningsskemaets 'grå felt' og 'Forsikringen dækker ikke', må vi helt naturligt betragte som gældende **fremad** - altså således at forstå, at

det gælder fra den dag, hvor vi tegner forsikringen, og således at hvis vi i vores ejertid ikke vedligeholder, og der som følge heraf opstår skader, så dækker forsikringen ikke. Det **kan** ikke være gældende for en forsikring, der udstedes uden forbehold - og altså med tilbagevirkende kraft, da det jo er en skade, der er opstået i den/de tidligere ejeres tid.

Sluttelig anfører Alm. Brand, at man ikke kan acceptere at skulle være ansvarlig for udbedring af fejl og mangler, der viser sig at være ved ejendommen, '**blot fordi vi ikke foretog besigtigelse'**. Jo, det er netop, hvad Alm. Brand skal være ansvarlig for. Når man ikke ønsker at sikre sig ved at foretage besigtigelse, og '**blot**' udsteder en police, som man selv betegner 'Fuldt kombineret bygningsforsikring med alle de dækninger, som det er muligt at tegne', så må man tage ansvaret, når det viser sig, at der er fejl og mangler, som kunne være fundet, hvis man havde foretaget besigtigelse. Alt andet er uansvarligt."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"

Forsikringen dækker den direkte skade ved	...	**F** **Insekt- og svampeskadeforsikring** … Forsikringen dækker svampeskader, som skyldes, at der utilsigtet er kommet fugt til træet, samt at den angrebne bygningsdel viser tegn på væsentlig hurtigere nedbrydning end under normale omstændigheder. ...
Forsikringen dækker ikke	…	... - *Skade, som skyldes mangelfuld eller forkert vedligeholdelse.* - *...*

"

Nævnet udtaler:

Bestemmelsen om, at forsikringen ikke dækker skade, som skyldes mangelfuld eller forkert vedligeholdelse, må anses for sikkerhedsforskrift, jf. forsikringsaftalelovens § 51 og Preben Lyngsø: Dansk Forsikringsret, side 296. Hvis skaden skyldes overtrædelse af

en sikkerhedsforskrift, kan klageren miste retten til erstatning, hvis overtrædelsen kan tilregnes klageren som uagtsom. Henset til den korte periode klageren har ejet ejendommen, finder nævnet ikke, at dette er tilfældet. Da klageren efter nævnets opfattelse ikke må tåle identifikation med den tidligere ejer, jf. Preben Lyngsø: Dansk Forsikringsret, side 306, kan selskabet ikke afvise skaden med henvisning hertil. Nævnet må imidlertid lægge til grund, at der er tale om rådskade og ikke en svampeskade. Da forsikringen kun dækker svampeskader – defineret som skade hvor den angrebne bygningsdel viser tegn på væsentlig hurtigere nedbrydning end under normale omstændigheder – kan nævnet ikke pålægge selskabet at dække rådskaden.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen