679/03

Den 1. september 2003 blev i sag nr. 60.012:

xxxx xxxxx
xxxxxxxx xxx xxxxxx
xxxx xxxxxxxxx

mod

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

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 Alm. Brand Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade.

I forbindelse med udskiftning af døre og vinduer i ejendommen kunne man konstatere, at der manglende murbindere i ejendommens murværk.

Af klageskrivelse til nævnet fremgår bl.a.:

> "At der manglede murbindere i ejendommens murværk havde vi ingen mulighed for at vide, da det ikke er oplyst noget sted, tværtimod burde vi forvente at det var i orden. Vi har efterfølgende fra flere af hinanden uafhængige murere og bygningsingeniører fået oplyst at det også i 1967 var almindelig byggeskik at anvende murbindere. At murbinderne mangler forringer ejendommens værdi, og det vil give os en økonomisk skade, hvis den ikke bliver udbedret før et eventuelt salg.
>
> Vi påtænker at hulmursisolere ejendommen, og at de manglende murbindere ikke hidtil har forårsaget synlig skade giver på ingen måde sikkerhed for at dette indgreb ikke vil ændre situationen med en større skade til følge.

Vi ønsker at skaden bliver udbedret ved at de manglende murbindere bliver monteret, så ejendommen kommer til at fremstå som forventet ved købet og uden risiko for skader både materielt og økonomisk."

Selskabet har ved skrivelse af 14/1 2003 til nævnet bl.a. anført:

"Vi finder det ikke godtgjort, at forholdet har betydning for bygningens værdi og slet ikke af nævneværdigt omfang. Hvis forsikringstageren finder sig forpligtet til at oplyse om de manglende bindere ved et eventuelt salg, må vi formode, at han samtidig vil oplyse, at det ikke har voldt problemer i hans ejertid eller tidligere.

Vores skadekonsulent E.F. har ved sin behandling af sagen lagt vægt på, at der ikke kan konstateres revner eller andre skader på murværket som følge af manglende murbindere. Murværket er fra huset blev opført, dvs. 1967, og det er næppe sandsynligt, at forholdet vil resultere i skade på murværket her 35 år efter husets opførelse eller i fremtiden.

Han konstaterer også, at det ikke er dokumenteret, om murbinderne mangler over det hele eller blot er gået til som følge af tidens tand. Sidstnævnte er ikke usædvanligt, hvis der er anvendt murbindere af jern, som vil ruste op. Her vil det være nødvendigt, at isætte nye som en del af den løbende vedligeholdelse, hvortil der anvendes murbindere af stål.

Hvorvidt en efterisolering af ejendommen ved indblæsning i hulmuren vil resultere i skader, kan vi ikke afgøre. I øvrigt er det op til en interesseret køber at undersøge, om det eller de ønskede projekter kan gennemføres på den pågældende bygning. F.eks. kan en køber ikke uden videre forudsætte, at der kan graves ud til kælder eller etableres 1. sal, hvis de rette forudsætninger ikke er til stede. Hvis køber ikke foretager nogen undersøgelse, er det udtryk for bristede forventninger, som ikke er et forhold, der opfylder skadedefinitionen.

Sammenfattende skal vi konkludere, at forholdet ikke kan henføres til ejerskifteforsikringens dækning, hvorfor vi skal fastholde, at der ikke kan ydes erstatning."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**10. Hvilke forhold er dækket**

10.1. Forsikringen dækker udbedring af skader på det forsikrede.

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. Manglende bygningsdele kan også udgøre en skade. Ved skade forstås endvidere tegn på en mulig skade samt forhold, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler

Det påhviler en forsikringstager at sandsynliggøre, at der er indtrådt en dækningsberettigende forsikringsbegivenhed.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet det ikke sandsynliggjort, at de af klageren påklagede fejl vedrørende manglende murbindere har nedsat bygningens værdi eller dens brugbarhed i nævneværdigt omfang, eller at forholdet giver nærliggende risiko for skade, hvis der ikke sættes ind med forebyggende foranstaltninger, jf. de ovenfor citerede forsikringsbetingelser. Klageren har således ikke krav på at få udbedret manglen over ejerskifteforsikringen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann