683/03

Den 20. oktober 2003 blev i sag nr. 60.102:

xxxxx xx xxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx

mod

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

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, hvoraf den ene er ejendomsmægler, der har haft fritidshusforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt svampeskade.

Klagerne har i klageskrivelsen af 11/12 2002 til nævnet redegjort for sagen således:

"**1. Sagsfremstilling, …**

Undertegnede anmeldte formodet svampeskade i mit sommerhus, … U.L. fra Alm. Brand, mente ikke det kunne være svamp, men vi kunne vende tilbage, når taget var blevet åbnet mere, se brev af 18.03.2002. Huset blev den 01.05.2002 solgt til I.L.P., og i forbindelse med renovering af ejendommen, blev der konstateret svamp i taget. Vi melder derfor skaden til Alm. Brand, som i brev af 12.09.2002, afviser svampeskaden, uanset at man i brev af 18.03.2002, har skrevet at vi skulle komme tilbage, når taget var åbnet (se brev af 16.10.2002 fra I.L.P.)

Alm. Brand skriver i brev af 22.10.2002, at de vil vende tilbage snarest muligt, men vi har endnu ikke hørt fra Alm. Brand. Efter vores opfattelse har vi overholdt de aftaler, der har været om besigtigelse og endda opfordret til yderligere besigtigelse (brev af 16.10.2002), uden at forsikringsselskabet har reageret.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet?

Reparation af svampeskade i taget med de følgeomkostninger, der vil blive ved re-etablering af tagkonstruktion og loft i huset m.m."

Selskabet har hertil ved skrivelse af 6/1 2003 til nævnet anført:

"S. og N.W. [klagerne] havde indtil 1. maj 2002 tegnet Fritidshusforsikring i Alm. Brand med forsikringsbetingelser nr. 5023.

Vores opfattelse af sagsforløbet er som følger: Ultimo januar 2002 anmeldes der svampeskade i ejendommen (fritidshus) ... Den 6. marts 2002 besigtiger taksator U.L. ejendommen sammen med forsikringstager og det aftales, at der nedtages indvendige loftbrædder således, at skadens art og omfang kan konstateres.

Den 18. marts 2002 genbesigtiges ejendommen sammen med håndværker. I den forbindelse konstaterer taksator, at der er tale om rådskader med partielle svækkelser af bjælkerne ved yderkanterne. Endvidere, at loftsbrædder partielt var meget rådne. Efter taksators opfattelse er årsagen til skaden en utæt og nedslidt tagpapbelægning. Belægningen var 44 år gammel, ligesom der ikke var nogen hældning på taget, hvorpå der ved besigtigelsen stod meget vand.

Med baggrund i besigtigelsen sendte taksator samme dag et brev til S.W., hvori han afviste skaden. Brevet er vedlagt som bilag B.

I dette brev giver taksator samtidig tilsagn om, at kunden kan vende tilbage, hvis der under den forestående tagrenovering skulle vise sig ting, der kunne ændre situationen i forhold til de rådskader, der var konstateret ved besigtigelsen.

Vi kan tilføje, at det er vores kunde, der i forbindelse med besigtigelsen oplyser, at der skal foregå en tagrenovering.

Pr. 1. maj 2002 sælges ejendommen til I.L.P., der fra sælger modtager en kopi af taksators brev af 18. marts 2002 (bilag B). I forbindelse med ejerskiftet udgår forsikringen i Alm. Brand, idet køber tegner forsikring i andet selskab.

3. 60.102

l august 2002 påbegynder køber en tagrenovering, hvorunder de sidste loftsbrædder fjernes. l forbindelse hermed konstateres åbenbart flere skader, hvorefter I.L.P. (køber) kontakter sælger, der den 2. september 2002 telefonisk anmelder de nyligt konstaterede skader til taksator U.L.

Taksator orienterer ved telefonsamtalen sælger om, at hvis der stadig er tale om rådskader, så er der ingen dækning, ligesom han oplyser om, at forsikringen jo er ophørt på grund af ejerskifte den 1. maj 2002 og at 3 måneders fristen for anmeldelse af skade er udløbet, hvorfor ny ejer burde anmelde eventuelle skader til deres eget forsikringsselskab.

Uanset dette lader taksator sig overtale til at foretage en genbesigtigelse af den først anmeldte skade fra marts 2002 og samtidig udtage nogle prøver til analyse hos biolog.

Besigtigelsen finder sted den 3. september 2002 sammen med ny ejer, og der udtages prøver tre steder. Ved denne besigtigelse var lofterne fjernet i hele huset.

De udtagne prøver sendes samme dag til analyse, og resultatet af denne foreligger den følgende dag den 4. september 2002. Analyseresultatet fra Goritas er vedlagt som bilag C.

På grundlag af analyseresultatet skriver taksator til sælger (vor kunde) den 12. september 2002. Brevet er vedlagt som bilag D.

l brevet afviser taksator endnu engang den først anmeldte skade, idet den udtagne prøve (prøve 1) bekræfter den konklusion taksator nåede frem til ved besigtigelsen i marts 2002, nemlig at der var tale om en rådskade, der ikke var dækket af forsikringen, og som også blev afvist ved brev af 18. marts 2002 (bilag B).

Med hensyn til de øvrige forhold meddeler taksator - med henvisning til forsikringsbetingelsernes side 11 (dækningsskemaet), kolonne F (og ikke kolonne 11), at konstateringen og anmeldelsen af disse er sket efter udløbet af 3 måneders fristen efter for-

sikringens ophør. Disse skader er derfor ikke dækket af tidligere ejers forsikring, hvorfor taksator anbefaler ny ejer at anmelde disse skader til sit eget forsikringsselskab.

Herefter modtager vi et klagebrev af 16. oktober 2002 fra ny ejer, som vi desværre ikke får svaret på. Brevet er vedlagt som bilag E.

Både klager (sælger) og ny ejer mener åbenbart, at det tilsagn som taksator har givet i brev af 18. marts 2002 (bilag B) om genoptagelse af sagen er grundlag for, at Alm. Brand også er erstatningspligtig for de senest anmeldte skader uanset forsikringen er ophørt og 3 måneders fristen er overskredet.

Vi vil dele vores besvarelse på klagen op i to punkter. Først afvisningen af den oprindeligt anmeldte skade, dernæst de af ny ejer konstaterede skader.

Ad 1. Først anmeldte skade:

Den ved besigtigelsen den 18. marts 2002 konstaterede skade blev afvist som værende råd (nedbrydning gennem længere tid på grund af fugtgennemsivning gennem utæt paptag). Denne afvisning blev bekræftet ved Goritas analyse omtalt som prøve 1 i bilag C.

Ad 2. Senere skader observeret af ny ejer:

Med hensyn til disse skader, som blev observeret af ny ejer i august 2002 og besigtiget i september 2002 er forholdet efter vores opfattelse det, at der ganske rigtigt er givet tilsagn overfor tidligere ejer (ved brev af 18. marts 2002) om, at man 'kan vende tilbage, hvis der under den forestående tagrenovering skulle vise sig ændrede forhold'.

Dette tilsagn kan efter vores opfattelse ikke gælde overfor andre end dem det er givet til, og det kan i hvert fald ikke være bindende ud over den 3 måneders frist, der gælder for konstatering og anmeldelse af skade fra forsikringens ophør.

Da tilsagnet er givet til sælger (vor kunde) og de seneste skader først konstateres og anmeldes i august/september 2002 må vi på vores side konstatere, at 3 måneders fristen i forsikringsbetingelserne er overskredet, idet forsikringen ophørte den 1. maj 2002."

Klagerne har i skrivelse 14/2 2003 til nævnet fremført følgende:

"Det skal bemærkes, at taget kun er 21 år gammelt og ikke 44 år som Alm. Brand siger. Forsikringen brev tegnet i forbindelse med ombygning af i ejendommen for 21 år siden, så selskabets oplysninger kan kun ses som endnu et udtryk for ansvarsforflygtigelse.

Alm. Brand prøver at få det til at se ud som om, der er to skader, således at en eventuel 3 måneders frist kan komme ind i billedet, men det er stadig den samme skade, der allerede blev konstateret ved første besigtigelse af U.L.

Aftalen var, at skaden skulle genbesigtiges når taget blev åbnet. Det forhold, at huset blev solgt inden taget blev åbnet, har intet med skaden at gøre.

Hvis dette var tilfældet, hvorfor skulle U.L. så besigtige ejendommen efter overtagelsen og udtage prøver. Det havde ikke været nødvendigt, hvis forsikringsselskabet ikke var indforstået med, at det var en fortsættelse af den allerede anmeldte skade. Ved genbesigtigelsen nævnte U.L. da heller ikke med et ord, at overtagelsen var et problem.

Det skal ligeledes bemærkes, at tømrerfirmaet H. og S., …, har været nødt til at fjerne vægbeklædning af træ i forbindelse med renovering af ejendommen. Træet var angrebet af svamp og væggene har måttet antisvampbehandles.

Der har i hele forløbet været kontakt til forsikringsselskabet. Det er derfor en skuffelse, at selskabet vil løbe fra sit ansvar, når vi har gjort det korrekte, nemlig at kontakte selskabet, så snart taget blev yderligere åbnet for besigtigelse."

Heroverfor har selskabet ved skrivelse af 20/2 2003 til nævnet anført:

"1. Tagets alder.

Med hensyn til tagets alder var vi ikke vidende om, at selve tagpapbelægningen skulle være 21 år og ikke 44 år gammel.

Tagkonstruktionen er 44 år gammel, og vi accepterer gerne N.W.s ord for, at der er kommet ny papbelægning for 21 år siden.

Uanset tagets alder står det imidlertid fast, at der var tale om en utæt og nedslidt tagpapbelægning. Som anført i vort brev af 6. januar 2003 var der ikke nogen hældning på taget, ligesom der stod meget vand på taget.

Med den pågældende konstruktion - specielt det helt flade tag - er forholdet også det, at tagpapbelægningens levetid, selv med en alder på 21 år, stort set var udløbet. Vi kan i den forbindelse henvise til Forlaget Forsikrings vejledning 'Levetidstabeller, Bygningsforsikring for 1- og 2- familiehuse samt fritidshuse'.

Af den pågældende vejlednings side 24 fremgår det, at en tagbeklædning af tagpap stort set har udløbet sin levetid, hvis den har ligget i udsat miljø. Af tabellen fremgår derudover, at eksempler på udsat miljø er: uhensigtsmæssig konstruktion, herunder manglende fald samt manglende mulighed for udtørring. Begge disse situationer gør sig efter vores opfattelse gældende i den konkrete sag, idet der ikke var noget fald på taget, ligesom der stod meget vand på dette. Kopi af vejledningens side 24 er vedlagt som bilag F.

2. Spørgsmålet om der var tale en eller flere skader:

Der er efter vores opfattelse tale om flere skader; den først anmeldte og afviste, hvor opfattelsen af rådskade er bekræftet ved Goritas' analyserapport.

Dernæst de i august konstaterede og anmeldte skader, der befandt sig andre steder i taget end den først anmeldte.

3. Aftalen om genbesigtigelse:

Aftalen om genbesigtigelse var selvfølgelig gældende, men den kan efter vores opfattelse ikke være gældende udover forsikringstiden, som for svampeskadedækningens vedkommende udløb tre måneder efter forsikringens ophør.

I den konkrete situation er forsikringen ophørt 1. maj 2002 på grund af ejerskifte, hvilket er ensbetydende med, at svampeskadedækningens 3 måneders frist udløb pr. 1. august 2002."

Af den nævnte skrivelse af 18/3 2002 fra selskabet til klagerne hedder det:

"Ved besøg på adressen d.d. med kunde, blev skade gennemgået. Utæt paptag har givet vandnedsivning i tagkonstruktionen.

Loftbrædder i stue og værelse blev aftaget, og der kunne ikke konstateres angreb eller nedbrydning af svamp i loft/ og tagkonstruktionen.

Enkelte loftbrædder i værelse viste tegn på begyndende svampedannelse.

På det foreliggende grundlag kan vi derfor ikke tilbyde Dem dækning for den opståede skade.

De er velkommen til at vende tilbage, hvis der under den forestående tagrenovering skulle vise sig ændrede forhold."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**Forsikringen dækker den direkte skade ved**

…

F Insekt- og svampeskadeforsikring. Insekt- og svampeangreb

Bygningsskader, som er forårsaget af trænedbrydende svampe, når angrebet er konstateret og anmeldt i forsikringstiden og indtil 3 måneder efter forsikringens ophør, medmindre der er tegnet forsikring i et andet selskab."

Nævnet udtaler:

Det er nævnets opfattelse, at indholdet af skrivelsen af 18/3 2002 ikke forpligter selskabet til andet end at se på sagen igen, hvis renoveringen viste ændrede forhold. Der er således ikke af selskabet givet noget dækningstilsagn. Selv om renoveringen afslørede, at der også var dækningsberettigende svampeangreb i konstruktionen, finder nævnet, at det indklagede selskab ikke kan pålægges at betale for udbedringen af dette angreb, når forsikringsforholdet er ophørt, og anmeldelse først er foretaget mere end 3 måneder efter forsikringens ophør. Nævnet bemærker, at det ikke ses oplyst, at taksatoren ved afgivelse af skrivelsen var gjort bekendt med, at ejendommen skulle sælges, således at det var opportunt for taksatoren at henlede klagernes opmærksomhed på 3 månedersfristen, en frist, taksatoren i øvrigt måtte gå ud fra, var en ejendomsmægler bekendt.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann