690/04

Den 2. februar 2004 blev i sag nr. 61.084:

xxxx xx xxxxxx xxxx
xxxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxx

mod

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

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Alm. Brand, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldte skader på ejendommen og opkrævet fire gange selvrisiko.

Klagerne har klageskrivelsen redegjort for sagen således:

"**Sagsfremstilling - Redegørelse**

Vi anker sagen grundet Alm. Brand ikke påtager sig det ansvar som vi mener de bør gøre ifølge ejerskifteforsikring og skadesforsikring. Kort tid efter vi flyttede ind i huset konstaterede vi sne i soveværelset og på loftet, fugt i havestuen og baggang råd - svamp i bryggersdør. Alt sammen noget en kyndig forsikringsmand med forstand på skjulte fejl burde have set ved første besøg hos os. I den periode på 3 år hvor vi har diskuteret med Alm. Brand, hvad der skulle gøres er tilstanden naturligvis ikke blevet bedre. I en betaling til os d.24 jan.03 sender Alm. Brand en check til os på 13.361,25 til dækning af de konstaterede skader. Først efter megen tovtrækkeri og flere indhentede tilbud som Alm. Brand beder om, kigger man på spærene hvor der også konstateres råd - svamp. Og som prikken over I'et deler Alm. Brand skaderne op så hele vor selvrisiko bliver brugt og lidt til.

2. Hvad vi ønsker at opnå hos Alm. Brand

Vi ønsker at få dækket samtlige omkostninger til udbedring af de skader - mangler der er konstateret på huset. Da vi ikke mener at vi selv kunne have konstateret de pågældende fejl - mangler i forbindelse med huskøbet."

Selskabet har opgjort de af klagerne anmeldte forhold til i alt 11. Heraf har selskabet afvist at yde erstatning for de fem. Selskabet har ved skrivelse af 26/5 2003 til nævnet redegjort for disse fem forhold således:

"Vi har, som det også fremgår af brevene og til dels bilag H, afvist at yde erstatning for følgende forhold:

- Utæthed ved tagbelægning - tagterrasse
- Skjoldet loftprofilbrædder i køkken-alrum
- Formodning om skadet isolering på loft forvoldt af husmår
- Utæthed ved skyggelister - kvistparti samt loftbrædder op til vestgavl
- Formodning om partiel manglende hulmursisolering i gavlvæg ved køkken.

Utæthed ved tagbelægning - tagterrasse

I *tilstandsrapporten*, side 4 af 12 '*Registrering af skader eller tegn på skader*' har den bygningssagkyndige anført:

Bygning	Bygningsdel	Karakter	Bemærkninger
B	5.2 Loftsbeklædning	K2	Fugtpletter på loft under altan i garage (gammel skade)

I overensstemmelse med *bilag B, afsnit 2. Ejerskifteforsikring, punkt 11. Undtagelser fra dækningen*, dækker forsikringen ikke forhold, der er anført i tilstandsrapporten, og årsager til og følger af disse.

Vores skadekonsulent har vurderet, at det forhold, som forsikringstagerne kræver erstatning for, er den direkte årsag til den skade, som den bygningssagkyndige har registreret jævnfør ovenstående citat.

Skjoldet loftprofilbrædder i køkken-alrum

Forholdet er ikke udtryk for en skade, der opfylder skadedefinitionen.

I overensstemmelse med bilag *B, afsnit 2. Ejerskifteforsikring, punkt 10. Hvilke forhold er dækket, stk. 10. 1.* dækker forsikringen 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 eller dens formål af nævneværdigt omfang.

Videre fremgår det, at manglende bygningsdele også kan udgøre en skade.

Endelig fremgår det, at der ved skade også forstås tegn på mulig skade samt forhold, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Forsikringstagerne har ikke påvist nogen årsag til misfarvningen. Hvad misfarvningen er kommet af, er ikke til at sige, men der er efter vores skadekonsulents vurdering tale om en helt ordinær misfarvning, som er umiddelbart synlig for en usagkyndig køber. I øvrigt nævner sælger i sit svar på *spørgsmål 3. B på side 6 af 12 i tilstandsrapporten,* at der er foretaget reparationer efter svamp, insekt-, rør-, fugt- eller vandskade, og det er nærliggende at forestille sig, at misfarvningen kan relateres den skade eller reparationen.

Formodning om skadet isolering på loft forvoldt af husmår

Forsikringstagernes tømrermester har konstateret partiel skade på isolering i skunken. Isoleringen er sandsynligvis ødelagt af en husmår. Ødelæggelserne har et omfang svarende til ca. 25 kvm.

Idet der er tale om en partiel skade, som kun har ringe indvirkning på isoleringsevnen, har vores skadekonsulent konkluderet, at forholdet ikke opfylder skadedefinitionen.

Samtidig skal vi påpege, at forsikringstagerne ikke har godtgjort, at forholdet var til stede ved deres overtagelse af ejendommen.

Endelig skal vi henvise til *side 10 af 12 i tilstandsrapporten,* hvor den bygningssagkyndige har anført, at der er utilgængelige bygningsdele, idet der ingen lem er til skunke.

I henhold til *bilag B, afsnit 2. Ejerskifteforsikring, punkt il. Undtagelser fra dækningen. 6. pind er:*

skader i bygningsdele, der normalt er let tilgængelige, men som ikke var tilgængelige ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten, og senere indtrådte skader, som stammer fra samme bygningsdele, ikke dækket af forsikringen.

Utæthed ved skyggelister - kvistparti samt loftbrædder op til vestgavl
Det er Alm. Brands vurdering, at forholdet ikke er udtryk for en skade, der opfylder skadedefinitionen.

Efter vores vurdering nedsætter forholdet ikke bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål af nævneværdigt omfang. Der er heller ikke tale om, at forholdet giver nærliggende risiko for skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Formodning om partiel manglende hulmursisolering i gavlvæg ved køkken

Som under 'utæthed ved skyggelister - kvistparti samt loftbrædder op til vestgavl'.

Selvrisiko
Husforsikringen er ikke tegnet med selvrisiko, se også bilag H.

Ejerskifteforsikringen er tegnet med en selvrisiko på 5.000 kr. ved enhver skade, maksimalt 30.000 kr. i forsikringens løbetid.

Ved *enhver skade* skal forstås pr. skadeårsag, hvorfor der kun beregnes en selvrisiko, såfremt årsag og bygningsdel er den samme. F.eks. vil flere utætheder på en tagflade, kun resultere i en selvrisiko, hvis årsagen er den samme.

At flere af hinanden uafhængige forhold anmeldes på samme tid er ikke ensbetydende med, at der kun skal beregnes en selvrisiko.

Jævnfør bilag H, er følgende forhold erstattet under ejerskifteforsikringen efter fradrag af selvrisiko:

- Utæthed ved skotrende - kvist
- Utæthed ved brusekabine
- Fejlkonstrueret udestuetag
- Rådskadet sternbeklædning m.v.

Ifølge vores skadekonsulent er de anerkendte skader opstået af forskellige årsager, hvorfor det er helt korrekt, når der er beregnet 4 gange selvrisiko, se også bilag H."

Af den i sagen fremlagte tilstandsrapport udarbejdet den 2/11 1999 fremgår bl.a.:

"**K2: Alvorlige skader**

Beskriver alvorlige skader, som følge af, at en bygningsdels funktion vil svigte inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

…

Registrering af skader eller tegn på skader

Bygning	Bygningsdel	Karakter	Bemærkninger
…			
B	5.2 Loftsbeklædninger	K2	Fugtpletter på loft under altan i garage (gammel skade).

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…

3.B Er der foretaget reparationer efter svamp, insekt-, rør-, fugt- eller vandskade? **JA ☒ NEJ ☐**
I loft over køkken.

…

Ejendommens hoveddata
Forsikringsoplysninger for tilbud om ejerskifteforsikring

…

Bemærkninger:
1. Skunke utilgængelige – ingen lem."

6. 61.084

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"10. Hvilke forhold er dækket

…

10.2. Dækningen er betinget af

- at skaden er til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og

…

11. Undtagelser fra dækningen

Forsikringen dækker ikke

- forhold, der er anført i tilstandsrapporten, og årsager til og følger af disse.

…

- skader i bygningsdele, der normalt er let tilgængelige, men som ikke var tilgængelige ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten, og senere indtrådte skader, som stammer fra samme bygningsdele.

…

12. Selvrisiko

Den for forsikringen gældende selvrisiko fremgår af policen."

Nævnet udtaler:

Ad tagbelægning:

Af tilstandsrapporten fremgår vedrørende loftbeklædninger, at der forekommer fugtpletter på loft under altan i garage (gammel skade). Det beskrevne forhold har fået karakteren "K2", "alvorlige skader". Af forsikringsbetingelserne fremgår, at de i tilstandsrapporten noterede skader, fejl og mangler samt årsagen hertil og følgeskader af disse ikke er dækningsberettigende. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Ad profilbrædder, beskadiget isolering på loft, skyggelister, herunder loftbrædder op til gavlvæg:

De anmeldte forhold ses ikke at udgøre en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Ad manglende hulmursisolering:

Nævnet er enigt med selskabet i, at manglende hulmursisolering under de foreliggende omstændigheder ikke er en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Ad selvrisiko:

Nævnet kan efter en gennemgang af sagen ikke kritisere, at selskabet har anset forholdene som 4 skader og dermed efter de gældende forsikringsbetingelser har opkrævet 4 gange selvrisiko.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann