698/04

Den 19. maj 2004 blev i sag nr. 61.137:

xxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxx xx
xxxx xxxxx

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 tegnet ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldte skader på ejendommen.

Det fremgår af sagen, at ejendommen er opført i 1965.

Klageren har i klageskrivelsen til nævnet redegjort for de anmeldte forhold således:

"Sprængte sten i læmur

Vi mener, at der må være tale om en skjult fejl eller mangel, idet der efter så kort tid (3/4 år og ikke ca. 1 år siden) allerede er adskillige sten som er sprængt.

Vi gør endvidere opmærksom på at p.g.a. manglende vedligeholdelse har vi netop fået skaden udbedret og fået lavet allonge herom til tilstandsrapporten.

Under de sten der er udbedret samt øverst på muren viser der sig 3/4 år efter at være flere sten, som er defekte (altså skjult fejl eller mangel) men at de først er begyndt at skalle og falde fra hinanden efterfølgende. (Stenen kan jo godt være skadet inderst og så først lidt tid senere falde fra hinanden)!

Argumentet om, at muren jo ikke har været vedligeholdt (manglende fuge samt afskalning af hvid maling) mener vi ikke holder i denne situation, da de defekte sten, som vi omtaler, er øverst på muren, hvor der ikke er manglende fugning samt afskalning af hvid maling.

Endvidere bemærker vi, at der er brugt røde mursten i stedet for gule mursten til udbedring af tidligere skader, hvilket vi først er gjort opmærksom på efter nye sprængte sten.

Til sidst vil vi gøre opmærksom på at, vi jo netop fik udbedret skaden idet punktet var beskrevet i tilstandsrapporten for at undgå allerede så kort tid efter at skulle stå med ovennævnte problem.
Vi mener også, at ovennævnte nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Vi mener, at det vil udvikle sig til en større skade af hele læmuren, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
…
Tagplader ligger skævt i forhold til vindskeder samt forskudt tag
…
Vi mener, at taget ligger forskudt. På den ene side for langt til venstre, på den anden side for langt til højre.

Da vi har talt med tagentreprenør om ovennævnte fik vi at vide, at det var han godt klar over. I fbm. nyt tag konstaterede entreprenøren at spær/lægter lå skævt, hvorfor taget også ville blive skævt, hvis man ikke skiftede til nye spær/lægter. Sælger har sagt til entreprenøren, at det ikke gjorde noget, hvorfor entreprenøren bare har lagt tag på eksisterende spær/lægter.

Vi mener, at sælger har skjult, hemmeligholdt ovennævnte oplysninger (handlet svigagtigt). Vi mener, at sælger har haft pligt til at nævne dette over for køber, da det var en betingelse i købskontrakten! Punkt. 5 Total omlægning af tag med nye tagplader af bølgeeternit samt udskiftning af defekte lægter.

…

Endvidere mener vi, at der er nærliggende risiko for skader af vindskeder, idet der ved regn etc. løber vand fra tagplader direkte på vindskeder, idet taget ligger skævt/forskudt.

…

Defekt gulvrist i bryggersrum

Risten er allerede efter 3/4 år løs, smuldret i gulvet. Vi har kontaktet sælger, idet vi gjorde opmærksom på, at det materiale som sælger havde brugt til udbedring af skaden altså ikke holdt. D.v.s. skaden er ikke udbedret fyldestgørende. Sælger ønskede et tilbud fra håndværker for evt. at betale for at få skaden udbedret. I den forbindelse er vi af murer/blikkenslager blevet gjort opmærksom på, at også gulvafløb i bryggers er ulovligt.

Sidstnævnte vender vi tilbage til.

…

Vi gør endvidere opmærksom på at der findes allonge til tilstandsrapporten vedr. smuldret belægning ved rist, hvorfor vi mener at punktet ikke har været udbedret korrekt."

Selskabet har ved skrivelse af 10/6 2003 til nævnet anført:

"**Ad. Frostsprængte sten i læmur**

Vi er enige med vores skadekonsulent i, at forholdet ikke opfylder skadedefinitionen, *bilag B, afsnit 2. Ejerskifteforsikring, punkt 9. Hvilke forhold er dækket, stk. 9.1. og 9.2.*

I henhold til stk. 9.2. dækker forsikringen skader/skaderisici, som var til stede, da køber overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

Forsikringstageren har efter vores opfattelse ikke godtgjort, at forholdet, frostsprængte sten, var til stede ved dennes overtagelse af ejendommen. Dels fremgår det af købsaftale dateret den 19. december 2001, at sælger bl.a. udskifter defekte sten i læmur mod øst inden overtagelsesdagen, og vi må derfor antage, at minimum forsik-

ringstageren har godkendt arbejdets omfang og udførelse. Dels er forholdet først konstateret i december 2002 eller mere end 3/4 år efter overtagelsen.

Med henvisning til ovenstående skal vi allerede konkludere, at forholdet ikke kan henføres til dækningen under den tegnede ejerskifteforsikring.

Det er ligeledes vores vurdering, at risikoen for frostsprængte sten ikke er større ved den pågældende læmur end tilsvarende læmure, når blot den vedligeholdes, d.v.s. at fuger og sten til stadighed holdes intakte for derved at hindre indtrængen af fugt og vand.

Derfor skal vi også fastholde, at det er forventeligt, at en læmur af den pågældende alder kræver reparationer af vedligeholdelsesmæssig karakter, og at det næppe kan komme som nogen overraskelse for forsikringstageren henset til, at læmuren allerede havde frostskadede sten, da ejendommen blev købt, se tilstandsrapporten (bilag A).

Dermed finder vi det heller ikke godtgjort, at forholdet opfylder definitionen på en skade, ligesom det heller ikke anses for sandsynligt, at læmuren skal gennemgå en særligt omfattende vedligeholdelse eller tilføres andre forebyggende foranstaltninger for at imødegå yderligere skade.

Endelig beklager forsikringstageren sig over, at der til den med sælger aftalte reparation er anvendt røde sten. Vi har vanskeligt ved at se, at det først er kommet til forsikringstagerens kundskab, da der konstateres nye frostsprængninger. Som det fremgår af vedlagte fotos (bilag E), er muren oprindelige opført i gule sten, som er malet eller berappet hvide. De af sælger udskiftede sten ses tydeligt at være erstattet med røde, og forsikringstageren kunne have gjort indsigelser straks efter overtagelsen.

I øvrigt må det anses for et forhold af kosmetisk omfang i og med at overfladebehandlingen klart trænger til en grundig opfriskning, hvilket må være oplagt for selv en usagkyndig køber.

Ad. Tagplade ligger skævt i forhold til vindskeder

Vores skadekonsulent har registreret, at tagpladerne er oplagt skævt, hvorved de ikke følger vindskederne. Denne skævhed har imidlertid ikke resulteret i skader, og giver heller ikke nærliggende risiko for skader, der opfylder skadedefinitionen.

Den omstændighed, at tagpladerne er lagt skæv, er ikke udtryk for et andet fysisk forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Vi har ikke undersøgt, hvad der er årsag til, at tagpladerne er lagt skævt, men skal blot konstatere, at forsikringstageren har aftalt med sælger, at denne foretager en total omlægning af taget herunder udskiftning af defekte lægter. Hvorvidt sælger har overholdt sin del af aftalen, finder vi ikke anledning til at udtale os om, idet det må være et forhold mellem aftalens parter.

Ad. Defekt gulvrist i bryggersrum

Forsikringstageren har som led i aftalen med sælger om udbedring af løs gulvbelægning i bryggersrum også aftalt udbedring af defekt ved rist over afløb i samme gulv, se vedlagte fotos (bilag F).

Vi må antage, at forsikringstageren ved dennes overtagelse har accepteret den udførte reparation, hvorfor vi i lighed med forholdet ved læmuren skal konkludere, at forholdet ikke har været til stede ved forsikringstagerens overtagelse af ejendommen.

I øvrigt må vi give vores skadekonsulent ret i, at defekten ved afløbet ikke er udtryk for et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed af nævnefærdigt omfang i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i god vedligeholdelsesstand.

Ad. Ulovligt gulvafløb i bryggersrum

Vi afventer forsikringstagerens tilbagemelding ifald denne i form af behørig dokumentation kan godtgøre, at afløbet ikke måtte monteres og anvendes, som det er tilfældet, på udførelsestidspunktet."

Klageren gør over for nævnet gældende, at den defekte gulvrists placering midt på gulvet indebærer en stor risiko for skade ved betrædelse. Den er således ikke i brugbar stand og nedsætter derved bygningens værdi.

Selskabet har ved skrivelse af 26/9 2004 til nævnet anført:

"**Kopi af allonge**

…

Samtidig skal vi bemærke, at vi ikke er blevet delagtiggjort i allongens indhold før forsikringens ikrafttrædelse. Dette har ikke den store betydning i det aktuelle tilfælde henset til, at det afgivne tilbud på ejerskifteforsikring bygger på indholdet af den oprindelige tilstandsrapport og er udstedt uden forbehold.

…

Defekt gulvrist i bryggersrum

Forsikringstageren anfører, at den defekte gulvrist giver nærliggende risiko for skade, idet man kan komme til skade ved betrædning. Jævnfør den i bilag B nævnte skadedefinition dækker ejerskifteforsikringen fysiske forhold ved bygningerne, der giver *nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.*

Begrebet nærliggende risiko for skade er forklaret sidst i skadedefinitionen, hvoraf det også kan udelades, at risikoen for skader knytter sig til bygningerne og ikke personerne, der færdes i dem.

Defekten ved afløbet skal således give nærliggende risiko for skade på bygningen, og erfaringen siger os, at den anmeldte defekt ikke vil udvikle sig.

Derfor skal vi også fastholde, at defekten i sig selv er udtryk for et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt."

Klageren har efterfølgende ved skrivelse af 2/12 2003 til nævnet udvidet sin klage, idet hun anmoder nævnet om ikke alene at tage stilling til ulovligt gulvafløb i mellemgangen, men kloakeringen som helhed. Til støtte herfor henviser hun til erklæring fremsendt fra G. Kommune. Af denne dateret den 15/1 2004 fremgår:

"Som svar på jeres forespørgsel kan jeg oplyse, at der ikke fra en autoriseret kloakmester er søgt om tilladelse til at etablere en afløbsledning til gang på … [den forsikrede ejendoms adresse]

G. kommune har godkendt kloaktilslutning som det fremgår af afløbsplanen fra 19. august 1968. Det fremgår ligeledes af den godkendte afløbsplan, at der ikke vist nogen afløbsledning til gang."

Selskabet har ved skrivelse af 26/2 2004 til nævnet redegjort for kloakeringen således:

"For så vidt angår den første skrivelse, har vi noteret os, at forsikringstageren også har anmodet Ankenævnet om at tage stilling til lovligheden af selve kloakeringen under mellemgangen.

I den forbindelse skal vi henvise til bilag *B, afsnit 2. Ejerskifteforsikring, punkt 10. Undtagelser fra dækningen*, hvoraf det fremgår, at følgende er undtaget fra den anførte forsikringsdækning:

2. pind
bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade, eller er nærliggende risiko for skade, jf. punkt 9.1.

Så vidt vi er orienteret, består det anmeldte forhold udelukkende i, at kloakføringen under mellemgangen ikke er synet af kommunen, og forsikringstageren har således ikke godtgjort, at der på tidspunktet for ejendommens overtagelse forekom konstaterbare skader på kloakken, som opfyldte skadedefinitionen, *bilag B, afsnit 2. Ejerskifteforsikring, punkt 9. Hvilke forhold er dækket, stk. 9.1.*

Vi skal også henvise til *bilag B, afsnit 3. Ulovlighedsdækning, punkt 5. Undtagelser, stk. 5.6.,* hvoraf det fremgår, at:
ulovlighedsdækningen ikke omfatter skader på kloakinstallation.

Sammenfattende skal vi konkludere, at forholdet ved kloakinstallationen under mellemgangen ikke kan henføres under den tegnede ejerskifteforsikring med ulovlighedsdækning.

Forsikringstagerens brev af den 16. januar 2004 bilagt kopi af skrivelse fra G. Kommune indeholder ikke nyt af betydning. Dog skal vi bemærke, at G. Kommune ikke har taget stilling til en eventuel ansøgning om dispensation."

Klageren har heroverfor ved skrivelse af 17/3 2004 til nævnet anført, at det anmeldte forhold vedrørende kloakeringen udgør en nærliggende risiko for skade.

Af den i sagen fremlagte tilstandsrapport udarbejdet den 6/9 2001 fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
...				
	3.3 Læmure	K1		Frostskadede sten i læmur mod nabo mod øst.
			2	Port i læmur ved vestgavl binder meget."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**9. Hvilke forhold er 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, revnedannelser, 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.

…

10. Undtagelser fra dækningen

Følgende er undtaget fra den anførte forsikringsdækning:

...

- bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade, eller er nærliggende risiko for skade, jf. punkt 9.1.

…

Denne ulovlighedsdækning udvider ejerskifteforsikringens dækningsomfang for beboelsesbygningen alene

…

5. Undtagelser

Ulovlighedsdækningen omfatter ikke

…

5.6.

skader på kloakinstallation."

Nævnet udtaler:

Frostsprængte sten i læmur:

Nævnet finder – bl.a. på baggrund af det i sagen oplyste om ejendommens alder – at der ikke er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, hvorfor nævnet ikke kan kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning herfor.

Tagplader fejlplaceret:

Nævnet har gennemgået sagens akter og finder det ikke sandsynliggjort, at det anmeldte forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål af nævneværdigt omfang eller giver nærliggende risiko for skader. Nævnet kan således ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde erstatning herfor.

Nævnet bemærker endvidere, at klager havde aftale med sælger om, at denne skulle foretage total omlægning taget. Hvorvidt sælger har overholdt sin aftale er selskabet uvedkommende.

Defekt gulvrist i bryggers:

Nævnet finder, at den defekte gulvrist ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Ulovlig kloakering:

Da ulovlighedsdækningen undtager skader på kloakinstallationer, finder nævnet ikke at kunne kritisere, at selskabet ligeledes har afvist dette forhold.

Herefter

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann