693/04

Den 17. marts 2004 blev i sag nr. 61.364:

xxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxx xx xxxxx
xxxx xxxxxxxx x

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 rådskade i 3 vinduespartier.

Klageren har i klageskrivelsen til nævnet anført:

"Sommerhuset blev købt med overtagelse 15. okt. 2001, efter besigtigelse af hus og gennemgang af taksatorrapport. Snarest efter blev huset lukket for vinteren. I forbindelse med klargøring i foråret 2002, blev vi opmærksomme på de anmeldte skader i vinduespartierne. Skaderne var så store, at de ikke kunne være opstået i vinterens løb. Alm. Brand blev kontaktet, og vi fik besked på at kontakte selskabet, hvor huset er forsikret (andet selskab). Dette selskab afviste skaden – og skaden anmeldes til ejerskifteforsikringen. Efter besigtigelsen af en skadekonsulent afviste A.B. skaden. Herefter lang tids brevveksling. Undertegnede fik bygningssagkyndig P.H. til at kigge på skaderne, men jeg kunne ikke få klar besked på, om han mente skaderne skulle stå i rapporten. Efterfølgende blev vi tilbudt 1.500 kr. af P.H. til udbedring af skaderne. Afviste, da beløbet ikke står i forhold til udgiften."

Klageren kræver udgiften til udskiftning af 3 vinduer dækket, hvilket ifølge tilbud koster 22.679 kr., subsidiært ønsker klageren reparationsudgifterne opgjort til 9.213 kr. dækket.

Selskabet har ved skrivelse af 3/7 2003 overfor nævnet anført:

"Klagen vedrører spørgsmålet om, hvorvidt råd i 3 stk. vinduespartier er en dækningsberettigende skade i henhold til forsikringsbetingelserne.

Som bilag B vedlægges skadeanmeldelsen udfyldt af klager. Det fremgår heraf, at der er råd i vinduer mod syd. Klager ved ikke, om skaden er sket over en længere periode.

Goritas har foretaget en analyse af prøvemateriale udtaget fra vinduernes bundkarme. Analysen vedlægges som bilag C. Det fremgår af analysen, at der er tale om rådskade, hvor nedbrydningen foregår langsomt. Der er endvidere skimmelvækst. Goritas vurderer, at nedbrydningen pga. råd er foregået over et længere tidsrum. En sådan nedbrydning er forventelig i konstruktioner, som den pågældende. Konstruktionen er fra 1962.

Vinduespartierne er blevet besigtiget af selskabets skadekonsulent, som efterfølgende har afvist skaden ved skrivelse af 28. juni 2002, som vedlægges som bilag D.

På baggrund af klagers klage over selskabets afgørelse, har selskabets skadechef foretaget en fornyet gennemgang af sagen. Afvisningen fastholdes ved skrivelse af 14. oktober 2003, som vedlægges som bilag E. Afvisningen er endnu en gang blevet fastholdt ved skrivelse af 22. november 2003, som vedlægges som bilag F.

På baggrund af klagers skrivelse til direktionen, har selskabets direktør F.F. tilskrevet klager ved skrivelse af 3. marts 2003. Klager findes ikke at have godtgjort en dækningsberettigende skade, idet forholdet ikke nævneværdigt nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed. Skrivelsen vedlægges som bilag G.

Selskabet har yderligere følgende bemærkninger til klagen til nævnet:

Det fremgår af rapporten fra Goritas, jf. bilag C, at nedbrydningen er forventelig i konstruktioner, som den pågældende. Forholdet udgør derfor ikke en skade iht. forsikringsbetingelsernes afsnit 2, pkt. 9.1, hvoraf det fremgår, at bygningens værdi eller brugbarhed skal være nævneværdigt nedsat i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Rapporten fra Goritas fastslår, at dette ikke er tilfældet, da bygningen ikke er ringere end forventeligt.

Såfremt nævnet finder, at der er tale om en skade, da vil forholdet være undtaget forsikringens dækning, idet der er tale om et forhold, der alene består i udløb af sædvanlig levetid, jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 2, pkt. 10, 7. pind. Dette bekræftes af rapporten fra Goritas, hvori det vurderes, at nedbrydningen er, hvad man kan forvente i konstruktioner som den pågældende. Der lægges vægt på, at konstruktionen er fra 1962.

Tilstandsrapporten vedlægges som bilag H. Forholdet er endvidere nævnt i tilstandsrapportens pkt. 4.2 med karakteren K1. Det fremgår heraf, at topforsejlingen af vinduer mod syd enkelte steder er defekte. Den defekte topforsejling bevirker at fugten kan trænge ned i træet omkring vinduespartierne.

På denne baggrund skal selskabet fastholde afgørelsen."

Heroverfor har klageren ved skrivelse af 5/9 2003 til nævnet anført:

"I bemærkningerne fra selskabet Alm. Brand påpeger de netop, at i tilstandsrapporten er nævnt karakteren K1 vedr. vinduerne mod syd. Dette på grund af, at topforsejlinger mod syd enkelte steder er defekte. (Topforsejlingerne er den udvendige side af vinduet). Men virkeligheden er at vinduernes bundrammer på indvendige sider er pil rådne i de 6 vinduer. Dette burde efter vores bedste overbevisning have medført K3 eller NB.

Som det fremgår af vores korrespondance har byggesagkyndig P.H. indirekte indrømmet, at han ikke har set vinduerne indvendigt. Desuden tilbød han 1.500 kr. til udbedring af skaderne. Dette afslog vi, da det langtfra kunne dække udgifterne."

Hertil har selskabet ved skrivelse af 29/8 2003 til nævnet anført:

"Indledningsvis skal bemærkes, at topforsejlinger både kan være placeret ud- og indvendigt på vinduer. Det er ikke i tilstandsrapporten anført, om der henvises til en ud- eller indvendig topforsejling. Topforsejlingen yder en beskyttelse af bundrammerne, men bundrammer, der er udsat for vejr og vind vil uanset topforsejlingen uundgåeligt blive opfugtet udefra, og fugten vil brede sig til den indvendige bundramme. For bundrammer, der er 40 år gamle, er der således tale om en forventelig skade.

Ved undersøgelsen af, om der er tale om et forhold, der opfylder skadedefinitionen i forsikringsbetingelserne, er der således kun i begrænset omfang lagt vægt på oplysningen i tilstandsrapporten. Hovedvægten er lagt på undersøgelsen foretaget af Goritas (bilag C).

Allerede fordi forholdet ikke opfylder skadedefinitionen må forholdet afvises som dækningsberettiget på ejerskifteforsikringen."

Afslutningsvis har klageren i skrivelse af 12/9 2003 til nævnet anført:

"Som bemærkninger til svar fra Alm. Brand Forsikring, skal det anføres, at en udarbejdet tilstandsrapport for en ejendom, formentlig skal beskrive ejendommens tilstand på den dato hvor den bygningssagkyndige besigtiger ejendommen. Således at køber har en mulighed for at vurdere husets tilstand. Og ikke en beskrivelse af hvorledes en bundramme i et vindue, der er 40 år gammel, kan se ud, hvis den er udsat for vejrligt påvirkning.

Det er korrekt at Goritas fik tilsendt en prøve af træet i vinduerne, og derefter udtalte sig som beskrevet. Dette ændrer dog ikke det faktum, at tilstandsrapporten burde have beskrevet skaden som minimum K2."

I sagen er fremlagt tilstandsrapport udarbejdet den 13/9 2001. Af denne fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Bemærkninger:
…			
A	**4.0 Vinduer og døre**		
	4.2 Vinduer	**K1**	**I sydfacaden er en enkelt rude flækket**

Topforsejlingen af vinduer mod syd er enkelte steder defekt.

...

Sælgers oplysninger

…

4. Vinduer og døre

...

4.2 Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? Ja ☐ Nej ☒ ? ☐ "

I forsikringsbetingelserne hedder det 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.

…

10. Undtagelser fra dækningen

…

- forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid."

Nævnet udtaler:

Efter nævnets opfattelse burde den bygningssagkyndige have undersøgt, om den manglende topforsegling allerede havde resulteret i en skade. Nævnet finder derfor, at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Nævnet finder ligeledes, at der er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Da klageren efter oplysningerne i tilstandsrapporten måtte forvente nogen udgifter til reparation, finder nævnet, at selskabet skal betale 2/3 af reparationsudgifterne på 9.312 kr. med fradrag af selvrisiko.

Derfor

b e s t e m m e s :

Selskabet, Alm. Brand Forsikring A/S, skal betale klageren 2/3 af reparationsudgifterne på 9.312 kr. med fradrag af selvrisiko.

Poul Sørensen
formand