696/04

Den 28. april 2004 blev i sag nr. 61.596:

xxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxx xxxx xx
xxxxxxxxx xxxx xxxxxx
xxxxxxxxxx xxx xxxxx
xxxx xxxxxxxx

mod

Danske Forsikring
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstageren, der er en ejerforening, og som i forbindelse med overtagelsen af ejendommen overtog en Erhvervs Bygningsforsikring i Danske Forsikring, klager ved sin advokat over størrelsen af den af selskabet udbetalte erstatning i forbindelse med en af den tidligere ejer, R/G… under konkurs, anmeldt svampeskade.

Selskabet afviser dels at yde forsikringsdækning under henvisning til, at skaden er anmeldt af den tidligere ejer før overtagelsestidspunktet, hvorfor klageren ikke kan gøre et krav gældende mod selskabet, dels at udbetale fuld erstatning for den anmeldte skade under henvisning til, at forsikringen er tegnet med følgende forbehold:

"**0500 Svamp**
HA90 Tagkonstruktion, etageadskillelse vinduer og døre.
Vedr. bygning: 01
Forsikringen dækker ikke svampeskader, der konstateres eller stammer fra tagkonstruktionen, etageadskillelse, vinduer og udvendige døre."

Da der ikke er taget forbehold for gavl samt limtræsramme i gavl, har selskabet tilbudt at udbetale 60 % af overslagsprisen på udskiftning af 2 limtræsbjælker under henvis-

ning til, at en væsentlig del af årsagen til svampeskaden skyldtes mangelfuld vedligeholdelse. Selskabet henviser til, at sagen er blevet drøftet med en tømrermester, som har oplyst en pris på 17.000 kr. ekskl. moms.

Det fremgår af sagens akter, at den tidligere ejers forsikring var noteret til ophør i selskabet pr. 1/5 2003, hvor ejendommen blev overtaget af klageren. Forsikringen er herefter overgået til Alm. Brand Forsikring A/S.

I forbindelse med overtagelsen af ejendommen modtog klageren en kopi af indklagede selskabs skrivelse af 24/10 2002 til den tidligere ejers konkursbos kurator J.H. med en forsikringsoversigt, hvoraf det fremgik, at forsikringen bl.a. dækkede svamp og insekt. Det fremgik ikke af forsikringsoversigten, at der var forbehold for svampe- og insektskader og policen var ikke vedlagt.

Kurator J.H. har først ved skrivelse af 12/5 2003 fra selskabet modtaget police med angivelse af forbehold.

Den 13/3 2003 konstaterede den tidligere ejer svampeskade flere steder på ejendommen.

Selskabets taksator foretog besigtigelse af skadestedet og konstaterede, at der var råd- og svampeskader på vinduer, tagramme samt ramme i gavl.

Klagerens advokat gør gældende, at det er en fejl, at selskabet i forbindelse med den tidligere ejers tegning af forsikring på ejendommen ikke oplyste, at der var forbehold, men alene fremsendte en forsikringsoversigt, hvoraf det fremgår, at ejendommen tilsyneladende var fuldt forsikret. Det er advokatens opfattelse, at selskabet ikke under behandling af sagen kan gøre forbeholdet gældende.

Selskabet har vedrørende den subsidiære påstand i skrivelse af 15/7 2003 til nævnet bl.a. anført:

"**Klagen**

...

Ejendommen er overtaget af Ejerforeningen R.H. den 1. maj 2003. Ejendommen er pr. 1. maj 2003 overgået til Almindelig Brand.

Det er således den nye ejers advokat, der klager over den af selskabet tilbudte erstatning i forbindelse med en svampeskade på ejendommen.

Vores forsikringstager er R/G … Under Konkurs og denne har tegnet Erhvervs Bygningsforsikring i Danske Forsikring. Forsikringen er noteret til ophør pr. 1. maj 2003.

Skaden er anmeldt af R/G … Under Konkurs før overtagelsestidspunktet, hvorfor vi ikke kan se, at den nye ejer kan gøre et krav gældende mod Danske Forsikring.

For god ordens skyld har selskabet gennemgået sagen nedenfor, såfremt Ankenævnet vælger at behandle sagen, selvom der er tale om en Erhvervs Bygningsforsikring, hvor vores forsikringstager er et aktieselskab, jf. § 3, stk. 3 i Ankenævnets vedtægter.

Sagsforløb

Den 13. marts 2003 konstaterede R/G … Under Konkurs svampeskade flere steder på ejendommen.

Selskabets taksator besigtigede skadestedet og konstaterede, at der var råd- og svampeskader på vinduer, døre, tagramme samt ramme i gavl.

Hvad dækker forsikringen

l forsikringen er der taget forbehold for svamp i tag, etageadskillelse, vinduer og udvendige døre. De omhandlede bygningsdele vil således ikke være dækket af forsikringen i forbindelse med den anmeldte svampeskade.

Da der ikke er taget forbehold for gavl samt limtræsramme i gavl, vil disse dele være dækket at forsikringen. Selskabet har i den forbindelse tilbudt at yde delvis erstatning for udskiftning af de to limtræsbjælker, da årsagen til skaden er en kombination af dårlige materialer og mangelfuld vedligeholdelse. Skader der skyldes mangelfuld vedligeholdelse dækkes ikke eller kun delvis af forsikringen.

…

Forsikringsoversigt

Det er korrekt, at selskabet den 24. oktober 2003 fremsendte en forsikringsoversigt til advokat J.H., kurator for konkursboet R/G ... Af brevet fremgår det udtrykkeligt, at der er tale om en forsikringsoversigt. Oversigten fremsendtes efter anmodning fra konkursboet og det må fremstå klart, at der alene er tale om en oversigt, der viser forsikringens overordnede dækninger. Såfremt konkursboet havde bedt om en kopi af den gældende police med forbehold og nærmere vilkår, havde selskabet tillige fremsendt denne sammen med forsikringsoversigten.

Selskabet har således ikke på noget tidspunkt fremført, at der var tale om en komplet police med gældende vilkår og forbehold, men har alene påpeget, at det fremsendte brev af 24. oktober 2002 indeholdt en forsikringsoversigt vedrørende den gældende Erhvervs Bygningsforsikring.

Konklusion

Selskabet fastholder vores tidligere opgjorte erstatning og kan ud fra det anførte forbehold i policen, ikke tilbyde at erstatte yderligere."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**0500 svamp**

…

0501 Forsikringen dækker svampeskader, men ikke rådskader.

…

0507 Hvilke skader dækkes ikke?

0507.10 - Råd, jf. 500.

0507.20 - Skade som følge af mangelfuld vedligeholdelse."

Nævnet udtaler:

Det må i første omgang bero på salgsaftalen mellem konkursboet og køberen af ejendommen, hvem en erstatning tilkommer. Forudsat at erstatningen tilkommer køberen, finder nævnet, at denne ikke kan opnå bedre ret, end den sælgeren havde i henhold til

den tegnede forsikring med forbehold. At selskabet ikke ved udsendelse af dækningsoversigten orienterede køber om forbeholdet kan efter nævnets opfattelse ikke kritiseres. Selve erstatningsberegningen har nævnet ikke grundlag for at kritisere. Nævnet kan således ikke pålægge selskabet at betale mere i erstatning end tilbudt.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand