702/04

Den 5. juli 2004 blev i sag nr. 62.162:

xxxxxx xxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxx xxxx xxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxx x

mod

Lloyd's of London
v/Cunningham Lindsey
Leif Hansen A/S
Herlev Hovedgade 119
2730 Herlev

og

Trenwick
v/ Cunningham Lindsey
Leif Hansen A/S
Herlev Hovedgade 119
2730 Herlev

afgivet sålydende

u d t a l e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Lloyd's of London og Trenwick med 50 % i hvert selskab, klager ved sin advokat over selskabernes afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt rådskade på ejendommens to altaner.

Selskaberne er ikke tilsluttet Ankenævnet for Forsikring, men nævnet har i medfør af § 2 stk. 1, 2. pkt., i nævnets vedtægter besluttet at afgive en udtalelse.

Skadebehandlingen i forbindelse med skaden er blevet varetaget af Cunningham Lindsey Leif Hansen A/S.

Selskabernes repræsentant har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at rådskaderne skyldes manglende vedligeholdelse samt udløb af materialernes levetid.

I sommeren 2002 konstaterede klageren, at to træ-altaner på ejendommen var angrebet af råd.

Dansk Bygningsanalyse har i rapport af 28/6 2002 anført følgende:

"**Årsag:** Da vi ikke er bekendte med forholdene i detaljer, er det ikke muligt for os at udtale os om skadesårsagen, men oftest skyldes nedbrydningen mangelfuld kemisk og konstruktiv beskyttelse."

Af selskabernes repræsentants skaderapport af 3/2 2003 fremgår bl.a.:

"**Beskrivelse af huset:**

Beboelse fra 1903 i 1 1/2 plan. Mod haven er der udført 2 stk. altaner, hvor balustre og gelænder er af træ.

Beskrivelse af skade:

Hjørnerne på altanens rækværk består af otte-kantede balustre i kraftig udførelse. Disse er over en længere tid nedbrudte af råd.

Udsat og ubeskyttet træ har kun begrænset levetid og forholdet må betragtes som værende 'manglende vedligeholdelse' og 'udløb af materialernes levetid'."

Klagerens advokat har i klageskrivelsen bl.a. anført:

"På vegne klager gøres følgende gældende:

Ifølge forsikringsbetingelsernes punkt 3 dækker forsikringen udbedring af skader på det forsikrede. Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål af nævneværdigt omfang. Manglende bygningsdele kan også udgøre en skade. Ved skade forstås endvidere forhold, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med en særlig forebyggende indsats.

Som en undtagelse hertil bestemmes i forsikringsbetingelsernes pkt. 5, at forsikringen ikke dækker, hvis skaden 'alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid'. For at denne undtagelse finder anvendelse, skal to betingelser efter undertegnedes opfattelse være opfyldte:

For det første skal skaden skyldes udløb af materialers sædvanlige levetid. Dette medfører, at en forkortet levetid for materialer på grund af forkert anvendelse eller mangelfuld vedligeholdelse ikke kan begrunde en undtagelse fra dækning.

For det andet skal skaden alene bestå i det nævnte udløb af levetid. Såfremt der er flere årsager til skaden, fører en ordlydsfortolkning af forsikringsbetingelserne til, at forsikringen skal dække skaden.

Den af undertegnede anlagte fortolkning har støtte i ankenævnskendelsen i sag nr. 56.443, hvor Lloyds v/Leif Hansen Rådgivende Ingeniører A/S også var indklaget vedrørende fortolkningen af den samme bestemmelse i forsikringsbetingelserne som i den foreliggende sag, jf. FED 2002.2079, jf. Bilag 8. Ankenævnet fastslog her, at der forelå en dækningsberettiget skade, da selskabet ikke havde sandsynliggjort, at skaden alene var udtryk for slid og ælde. Ydermere har Justitsministeren for at imødegå fortolkningstvivl i Bekendtgørelse nr. 705 af 18.7.2000 fastslået, at kun forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, er undtaget fra dækning under ejerskifteforsikringen.

Cunningham afviser at dække skaden under henvisning til, at skaden skyldes 'manglende vedligeholdelse og udløb af materialernes levetid'. Selskabet oplyser desuden i skrivelse af 20.5.2003, at 'afslaget ikke alene er baseret på den manglende vedligeholdelse - men ligeså meget på det faktum at træets levetid ikke kan forventes at være 100 år' (Bilag 6).

Der er således ikke tvist om, at skaden ikke alene skyldes udløb af materialernes sædvanlige levetid - men tillige manglende overdækning og/eller utilstrækkelig overfladebehandling. Efter undertegnedes opfattelse følger det herefter af ordlyden af forsikringsbetingelsernes punkt 5, at rådangrebet ikke er undtaget fra dækning.

Årsagen til skaden var til stede før overtagelse af ejendommen, og skaden er konstateret og anmeldt i forsikringsperioden, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.

Klagers udgifter i forbindelse med skaden har udgjort kr. 39.743,13, jf. bilag 7.

Af Cunningham Lindseys skadesrapport af 3. februar 2003 fremgår, at selskabet modtog anmeldelse om skaden den 21. august 2002. Forrentning af forsikringssummen skal således ske med diskontoen tillagt 5% regnet fra den 4. september 2002 til betaling sker, jf. forsikringsaftalelovens § 24.

Det er på ovenstående baggrund klagers opfattelse, at indklagede bør yde dækning under ejerskifteforsikringen."

Selskabernes repræsentant fastholder sin afgørelse. Af skrivelse af 8/10 2003 til nævnet fremgår bl.a.:

"Ligesom udsat træ som vindskeder o.l. ofte er undtaget forsikringsdækning grundet holdbarheden, vil også balustre og gelænder med tiden nedbrydes. Specielt når dette ikke altid har været udsat for den korrekte mængde vedligeholdelse.

Vi ser ikke noget overraskende i at denne konstruktion ikke har længere levetid.

Hvorledes skal det sandsynliggøres at skaden skyldes slid og ælde, hvis argumentet om alder og nuværende tilstand ikke er bevis nok.?? Spørger man tømrer og andre fagfolk med kendskab til træ, vil man få oplyst meget kort levetid for ubeskyttet eller dårligt vedligeholdt træ. Ønskes længere levetid skal der bruges andre træsorter, idet dette træ har væsentligt længere levetid.

Faktura viser i øvrigt at der er ved udskiftning af træ er anvendt mahogni. Den oprindelige konstruktion var af fyrretræ."

Hertil har klagerens advokat i skrivelse af 20/10 2003 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg forstår indklagedes brev af 8. oktober 2003 således, at indklagede ikke bestrider, at den anmeldte skade er en i princippet forsikringsdækket skade. I stedet påstår indklagede at skaden konkret er undtaget for dækning, da den alene er en følge af udløb af materialernes sædvanlige levetid.

Herudover kan jeg konstatere, at indklagede fastholder at dårlig/ukorrekt vedligeholdelse har været i hvert fald medvirkende årsag til skaden.

På denne baggrund skal jeg i det hele fastholde min klage af 16. september 2003.

Herudover bemærker indklagede i sit brev af 8. oktober 2003, at udsat træ ofte er undtaget fra forsikringsdækning. Jeg forstår indklagede således, at indklagede ikke gør gældende, at udsat træ har været undtaget fra forsikringsdækning i denne sag.

I øvrigt mener jeg, at indklagedes bemærkning støtter klagers sag. Såfremt indklagedes fortolkning måtte lægges til grund, ville en undtagelse fra forsikringsdækning for ubeskyttet og udsat træ savne mening, da dette træ alligevel ikke ville være dækket.

Endeligt kan jeg tiltræde indklagedes bemærkning om, at erstatningen skal udmåles med udgangspunkt i priserne på fyrretræ. Jeg skal anmode nævnet om at fradrage et skønsmæssigt ansat beløb hertil i erstatningen."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**3. Hvilke forhold er dækket**

Forsikringen dækker udbedring af skader på det forsikrede. Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål af nævneværdigt omfang. Manglende bygningsdele kan også udgøre en skade. Ved skade forstås endvidere forhold, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særligt forebyggende indsats.

…

5. Forsikringen dækker ikke

…

- bagatelagtige forhold, der er umiddelbart synlige for en usagkyndig køber eller forhold, der alene er udtryk for slid og ælde og dårlig vedligeholdelse.

…

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

Nævnet udtaler:

Under hensyn til, at træværket var næsten 100 år gammelt og udsat for vejr og vind, finder nævnet ikke grundlag for at kritisere, at selskaberne på baggrund af de ovenfor citerede forsikringsbetingelser ikke har villet yde forsikringsdækning.

J. Hermann