701/04

Den 21. juni 2004 blev i sag nr. 62.232:

xxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxxx xxxxxx

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 skade på ejendommens ydermur.

Selskabet har afvist at yde erstatning under henvisning til, at skaden ikke var til stede, da køberen overtog ejendommen.

Klageren har i klageskrivelsen til nævnet anført:

"Denne beslutning er vi ikke enige i af primært to årsager:

1. Den blotlagte mur, som vender mod vest, er i en sådan stand, at hvis den ikke udbedres, så vil den tage skade på grund af mangelfuld fugning (med mange huller) og manglende færdiggørelse af øverste del af muren samt gavlens beklædning.

2. At det ingen steder kan være en betingelse, at der skal stå en anden bygning, i dette tilfælde et tilstødende udhus, op ad en hovedbygning for at beskytte denne mod vejrliget. Hovedbygningen må forventes at være i en sådan stand, at den kan stå selvstændigt på grunden.

Ad. pkt. 2.

At muren bliver reetableret i sin tiltænkte form jf. husets tegninger med en ½-stens mur, skalmur og at gavlen ligeledes bliver reetableret med 12 mm. Douglas Exterior med lodrette dæklister pr. 61 cm (38 x 63)."

I skadeanmeldelsen hedder det bl.a.:

"Husets gavl mod vest, der har været skjult af et gammelt skur er ikke muret op som en ydermur. … Yderligere er selve gavlen (øverste del) ikke bygget færdig, måske p.g.a. at samme skur har dækket for den. Derudover er soklen heller ikke pudset langs skuret. Årsagen til skaden må skyldes manglende tilsyn af husets oprindelige bygherre samt Vallensbæk Kommunes tekniske forvaltning, der havde tilsynspligten med byggeriet."

Selskabet har ved skrivelse af 14/10 2003 over for nævnet anført:

"Der klages over vores afvisning af et anmeldt forhold ved gavl mod øst.

Situationen er den, at forsikringstageren har fjernet et skur/udhus, som på overtagelsestidspunktet var sammenbygget med selve beboelsesbygningen. Ifølge fotoserie (bilag ..) modtaget sammen med skadeanmeldelsen er beboelsesbygningen tydeligvis bygget op af det eksisterende skur/udhus. Dette er ensbetydende med, at skurets/udhusets væg mod beboelsen har gjort det ud for murstensvæggens yderside.

I og med skuret/udhuset er fjernet, har forsikringstageren blotlagt væggen, sådan at den henstår ubeskyttet mod vejr og vind. Vi er ganske enige med forsikringstageren i, at konstruktionen, som den fremstår nu, indebærer en nærliggende risiko for skade. Imidlertid skal vi samtidig konkludere, at hverken forholdet eller den nærliggende risiko forelå på tidspunktet for ejendommens overtagelse.

Som vores skadekonsulent anfører i brevet til forsikringstageren, dækker forsikringen skader/skaderisici, som var til stede, da køberen overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden, *bilag .., afsnit 2. Ejerskifteforsikring, punkt 9. Hvilke forhold er dækket, stk. 9.2.*

Med henvisning til det citerede forhold har skadekonsulenten konkluderet, at det anmeldte forhold ikke var til stede, da forsikringstageren overtog ejendommen.

Forsikringstageren er også af den opfattelse, at det bør være muligt at fjerne en sekundær bygning, som beboelsesbygningen er bygget sammen med, uden at der dermed opstår risiko for skade på den tilbageværende bygning.

Vi er ikke enige i det synspunkt. Der forekommer adskillige bygningskonstruktioner, hvor det ikke lader sig gøre at fjerne enkeltdele, uden at den tilbageværende del skal modificeres for at kunne stå alene. Den omstændighed, at et af køber ønsket indgreb i bygningen ikke kan gennemføres, med mindre der udføres særlige tiltag, er ikke et forhold, der opfylder skadedefinitionen, *bilag .., afsnit 2. Ejerskifteforsikringen, punkt 9. Hvilke forhold er dækket, stk. 9.1.*

Heraf fremgår det bl.a., at forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Sammenholdt med ordlyden af stk. 9.2 samme sted i betingelserne skal vi konkludere, at der ikke var en aktuel skade eller et andet fysisk forhold ved væggen, da forsikringstageren overtog ejendommen.

Endelig skal vi konstatere, at gavlen er opført på den måde, som det har været muligt henset til, at huset er opført klods op af det eksisterende skur/udhus. Det skal samtidig bemærkes, at konstruktionen hidtil har fungeret uden problemer.

Sammenfattende skal vi fastholde, at det anmeldte forhold ikke er dækket under den tegnede ejerskifteforsikring."

Nævnet har fået forevist fotos.

Nævnet udtaler:

Nævnet finder, at muren ikke udgjorde en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, forinden udhuset blev fjernet. Det forhold, at klageren nu har nedrevet udhuset og derved blotlagt muren med risiko for skade, bevirker ikke, at forholdet kan henføres under forsikringens dækningsomfang.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand