705/04

Den 6. september 2004 blev i sag nr. 62.682:

xxx xxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Lærerstandens Brand-
forsikring G/S
Farvergade 17
1463 København K

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 Lærerstandens Brandforsikring G/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på 2 skorstene på den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forsikringen ikke dækker forhold, der alene er udtryk for udløb af bygningsdeles sædvanlige levetid.

Af den i sagen fremlagte tilstandsrapport dateret 18/8 1999 fremgår, at ejendommen er opført i 1929. Der er ikke bemærkninger om skorstenene i tilstandsrapporten.

Klageren overtog ejendommen 1/1 2000. I forbindelse med en facaderenovering i august 2003, hvor der var stillads ved huset, konstaterede håndværkerne, at skorstene var skadet derved, at stenene under pudset var defekte og løse.

Forholdet blev anmeldt til selskabet den 5/8 2003. Selskabet har konstateret, at en tidligere ejer har viklet skorstenene ind i hønsenet og efterfølgende pudset disse.

Klageren har over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal dække udgifterne til reparation af skorstenene. Udgiften er anslået til ca. 80.000 kr. Til støtte for påstanden er anført:

- at ejerskifteforsikringen netop er til for at dække sådanne skader,
- at hun ikke er inde i samspillet mellem tilstandsrapport og forsikring, men at hun føler sig taget ved næsen ved at "stå med sorteper",
- at tilstandsrapporten burde have omtalt forholdet, idet der var fuld adgang til loftet, da tilstandsrapporten blev udarbejdet. Da den ene skorsten er en "pynteskorsten", og dermed lavet i træ, var den frit tilgængelig inde fra loftet, samt
- at en fagmand således kunne have konstateret, at træet var råddent, hvilket klageren ikke selv kunne se,

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor anført, at forholdet alene er et udtryk for, at skorstenenes levetid er udløbet. Der er henvist til forsikringsbetingelsernes punkt 4.00. Selskabet har endvidere, efter at have forelagt spørgsmålet for selskabets taksator, anført, at der ikke er dækning over husforsikringens dækning for svampe- og rådskader.

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**3.10** 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 i nævneværdigt omfang.

Manglende bygningsdele kan også udgøre en skade. Ved skade forstås endvidere tegn på en mulig skade samt forhold, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

3.20 Dækningen er betinget af

- at årsagen til skaden er til stede før køber overtager ejendommen.
- at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

4.00 Undtagelser fra dækningen

Forsikringen dækker ikke

…

- forhold, der alene opstår ved udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid."

Nævnet udtaler:

Nævnet har gennemgået sagen og bemærker, at den forsikrede ejendom er fra 1929, og at det først er 3½ år efter overtagelsen, at forholdene konstateres. Nævnet finder herefter ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist dækning som sket.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann