706/04

Den 2004 blev i sag nr. 62.766:

xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for 3 anmeldte forhold på den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at dække skaderne med henvisning til, at der ikke er tale om skader i forsikringsbetingelsernes forstand, henholdsvis at det ikke er godtgjort, at skaderne var til stede ved overtagelsen af ejendommen.

Af tilstandsrapport udarbejdet den 26/8 1999 fremgår, at den forsikrede ejendom er et etplanshus opført i 1974 med en havestue, som er bygget til i 1994.

Der er tillige udarbejdet sundhedsattest i forbindelse med salget af ejendommen.

Klagen vedrører 3 anmeldte skader:

- forvitrede tagplader
- underdimensioneret tagkonstruktion over garage
- mørke pletter på loftbeklædning

Ad forvitrede tagplader

I tilstandsrapporten er det ved afkrydsning markeret, at der er tale om et tag med en hældning på 1-15 grader. Tagbeklædningen er fiberarmerede bølgeplader, dog således at havestuens tag er udført i plastplader. Der er ikke i tilstandsrapporten givet bemærkninger til tagbeklædningen.

Klageren har ved sin advokat over for nævnet nedlagt påstand om, at forvitringen på tagpladerne må betragtes som en skade, idet advokaten er af den opfattelse, at der er tale om en svækkelse i forsikringsbetingelsernes forstand.

Advokaten har gjort gældende, at forvitringen ikke kan anses for at have en direkte sammenhæng med tagpladernes alder, hvorfor der ikke alene er tale om et forhold, der består i udløb af materialernes sædvanlige levetid. Advokaten har påpeget, at det er ganske sædvanligt, at sådanne tagplader holder i mange flere år, og at der er tale om et forhold, der nedsætter ejendommens værdi i ikke ubetydelig grad.

Selskabet har afvist at dække skaden med henvisning til,

- at der ikke er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand,
- at taget var 28 år gammelt på det tidspunkt, hvor skaden blev anmeldt,
- at selskabets skadekonsulent ved en besigtigelse har konstateret, at forvitringerne hovedsageligt ses på kanterne, hvilket er et almindeligt alderstegn,
- at klagerne har oplyst, at taget er tæt, og at der således ikke har vist sig svigt i klagernes ejertid,
- at forholdet først er anmeldt 2½ år efter ejendommens overtagelse, hvorved klagerne ikke har godtgjort, at skaden var til stede ved overtagelsen,

Ad underdimensioneret tagkonstruktion over garage

Garagen er i henhold til tilstandsrapporten opført samtidig med beboelsen. Ifølge selskabets skadekonsulent er der til tagkonstruktionen anvendt bjælkespær med krydsfinerplader som underlag for tagpapdækningen. Der er ikke opsat nogen form for loftbeklædning. Pladerne er eftergivende, hvilket kommer til udtryk i form af nedbøjning mellem spærene, når en person færdes på taget.

Klageren har ved sin advokat over for nævnet nedlagt påstand om, at forholdet falder ind under skadedefinitionen, idet der både er tale om deformering og svækkelse, samt at forholdet nedsætter ejendommens værdi i ikke betydelig grad.

Selskabet har over for nævnet afvist, at det forhold, at der forekommer nedbøjning på taget ved belastning udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Selskabet har påpeget, at konstruktionen har bevist sin holdbarhed i og med at have fungeret siden opførelsen, hvorved det er påpeget, at taget ikke var utæt på besigtigelsestidspunktet.

Ad mørke pletter på loftbeklædning

Klageren har ved sin advokat over for nævnet nedlagt påstand om, at der er tale om en dækningsberettigende skade, idet der er tale om en svækkelse og ødelæggelse, og idet forholdet nedsætter ejendommes værdi i ikke ubetydelig grad.

Selskabet har om dette forhold i skrivelse af 8/1 2004 til nævnet anført:

> "Ved vores skadekonsulents besigtigelse er der ganske rigtigt konstateret mørke pletter/aftegninger på undersiden af tagbeklædningen. Som nævnt under ad. 2 er taget ikke utæt, og forholdet kan således ikke være forårsaget af indtrængende nedbør.
>
> Ifølge skadekonsulenten skønnes pletterne/aftegningerne at være en følge af kondensdannelse og andre naturligt forekommende fugtdannelser i uopvarmede rum.
>
> Det vil med andre ord sige, at forholdet ikke afviger fra tilsvarende intakte bygninger af samme alder med samme konstruktion. Konstruktionens alder er efter vores opfattelse udtryk for, at den fungerer efter hensigten, og at den ikke giver nærliggende risiko for skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

> "**10. Hvilke forhold er dækket**
>
> 10.1. 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 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.

10.2. Dækningen er betinget af
- at skaden er til stede ved købers overtagelse af ejendommen,"

Nævnet udtaler:
Nævnet har gennemgået sagen og finder af de af selskabet påberåbte grunde, at de anmeldte forhold ikke er dækningsberettigende på ejerskifteforsikringen, hvorfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen