712/04

Den 6. december 2004 blev i sag nr. 63.288:

xxx xxxx
xxxxxxxxxxx xxxx xxx
xxxx xxxxxxxxxx

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 et anmeldt forhold ved en skotrende udført i zink.

Det fremgår af sagen, at en bygningssagkyndig har konstateret forholdet i forbindelse med udfærdigelse af en tilstandsrapport i anledning af, at klageren har sat ejendommen til salg. Der er ikke i den rapport, der blev udfærdiget i forbindelse med, at klager købte ejendommen, gjort bemærkninger herom. Klageren påstår - under henvisning til, at den bygningssagkyndige har givet forholdet karakteren K2 - selskabet tilpligtet at betale de med udbedringen forbundne omkostninger. Til støtte for sin påstand har klageren i klagen til nævnet bl.a. anført:

"Jeg mener at forsikringen skal dække, da der i brochuren fra Alm. Brand (Huskøb og forsikring) på side 3 under overskriften: **Hvad dækker ejerskifteforsikringen i Alm. Brand**, står følgende:

Ifølge loven skal ejerskifteforsikringen dække:
'Udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved forsikrede bygninger, der giver øget risiko for skader.'

Iflg. tilstandsrapporten er en K2 skade = Alvorlig skade.

Jeg citerer fra definitionen:

'Beskriver skader, som medfører at bygningsdelens funktion svigter inden for en overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.'

Ud fra denne beskrivelse og kommentaren fra bygningskonsulenten, hvor hun skriver: 'At lunken bør fjernes for at undgå følgeskader', er det klart, at jeg slet ikke var i tvivl om at Alm. Brand ville dække skaden/fejlen og derfor lovede jeg køber, at sagen ville blive ordnet. I svaret fra skadekonsulent A.C. bruger han en anden definition, men jeg mener, at man skal kunne stole på det materiale, der er udleveret til mig som reklame for forsikringen."

Selskabet har ved skrivelse af 10/3 2004 til nævnet anført:

"Ifølge den pågældende tilstandsrapport har den bygningssagkyndige registreret forholdet med bemærkningen:

8.3 Skotrender/inddækninger	Der er en lunke ved tagfod i syd/vest vendt skotrende og der stod vand i lunken på besigtigelsestidspunktet.

Der er knyttet en note til forholdet, som vi ikke kender indholdet af.

Forholdet har fået karakteren K2, som er udtryk for en alvorlig skade, der medfører at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

Vores skadekonsulent har besigtiget forholdet, og han har registreret, at zinkskotrenden har et ubetydeligt bagfald ved overgangen til tagrenden.

Skotrenden har et lidt usædvanligt forløb, idet den har sit udløb lidt inde på udhænget. Dette er ensbetydende med, at skotrenden får et meget fladt forløb umiddelbart inden overgangen til tagrenden. I det pågældende tilfælde er konstruktionen udført

på en sådan måde, at der forekommer en mindre lunke med bagfald og ikke et naturligt fald mod tagrenden.

Ved besigtigelsen er der ikke fundet tegn på utætheder i selve zinkskotrenden, ligesom konstruktionen ikke viser tegn på, at der fra tid til anden er risiko for overløb, da der ikke er spor efter opfugtning eller misfarvning på underbeklædningen. Skadekonsulenten oplyser, at skotrenden er forsynet med kanter, og lunken er meget ubetydelig måske en 1/2 cm, hvorfor der ikke vil være risiko for overløb. Det er ligeledes skadekonsulentens vurdering, at lunken er uden betydning for skotrendens holdbarhed.

I henhold til *bilag A, afsnit 2. Ejerskifteforsikring, punkt 9. Hvilke forhold er dækket, stk. 9.1.* dækker ejerskifteforsikringen udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Videre fremgår, at der ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold ved bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Endelig fremgår det, at manglende bygningsdele kan være en skade, og at der ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Som sagen ligger oplyst for os, skal vi konkludere, at forsikringstageren ikke har godtgjort, at forholdet er udtryk for en skade, der opfylder den citerede skadedefinition.

Henset til at der ikke forekommer tegn på opfugtning eller misfarvning af underbeklædningen, skal vi påstå, at konstruktionen hidtil har fungeret efter hensigten. Vi skal også konkludere, at forholdet ikke kræver iværksættelse af særligt omfattende

vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger for at imødegå skader i nær fremtid.

Afslutningsvis skal vi påpege, at forsikringstageren ikke kan tage det for givet, at et forhold, som angives med en karakter K2 nødvendigvis også er en skade, der opfylder skadedefinitionen. Derfor er det Alm. Brand uvedkommende, at forsikringstageren over for køber har forpligtet sig til at betale de af den bygningssagkyndige registrerede forhold med karakteren K2 eller K3."

Klageren er ikke enig i, at det påhviler hende at godtgøre, at det anmeldte forhold udgør en skade, eftersom konsulenten, der har udfærdiget rapporten, må antages at være ekspert og meget tydeligt har udtalt sig om problemet.

Selskabet fastholder, at det påhviler forsikringstageren at sandsynliggøre, at det anmeldte forhold udgør en skade, og at klageren har ikke løftet bevisbyrden ved blot at fremlægge den senest udarbejdede tilstandsrapport, hvori forhold har fået karakteren K2.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**9. Hvilke forhold er dækket**

9.1

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

9.2

Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da køberen overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden."

Nævnet udtaler:
Indledningsvis bemærkes, at det påhviler en forsikringstager at sandsynliggøre, at der foreligger en dækningsberettigende begivenhed.

Henset til, at der ikke forekommer tegn på opfugtning eller misfarvning af underbeklædningen, finder nævnet det ikke godtgjort, at forholdene ved skotrenden kan anses for en skade, således som dette begreb er defineret i forsikringsbetingelserne,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand