716/05

Den 31. januar 2005 blev i sag nr. 63.795:

xxxx xxxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxx xxxxxxx xxxxxxxx
xxxxxx xx xxxx xxx
xxxx xxxxxxxx

mod

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

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med Sundhedsattest i Alm. Brand Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en fejlagtigt udført gulvkonstruktion i det forsikrede fritidshus.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for det anmeldte forhold under henvisning til, at forholdet ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Den forsikrede ejendom er et sommerhus, som er opført i 1986/87 formentlig af den tidligere ejer.

Det fremgår af sagen, at klageren efter overtagelse af ejendommen konstaterede, at gulvene var udført uden isolering og det kapillarbrydende lag, som var skitseret på de bygningstegninger, der forelå i forbindelse med købet.

I forbindelse med taksatorens besigtigelse den 21/3 2003 angik klagerens anmeldelse kun manglende isolering på badeværelsesgulvet. Dette forhold blev af taksatoren anerkendt som en dækningsberettigende skade. Efter klagerens fornyede anmeldelse af

manglende isolering og kapillarbrydende lag under de øvrige gulve i ejendommen, foretog taksatoren den 11/4 2003 en fornyet besigtigelse. På den baggrund anførte taksatoren i skrivelse af 28/4 2004 til klageren bl.a.:

"Isolering:

Manglende isolering er ingen skade.

En skade forbindes med brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed.

At den manglende isolering umiddelbart vil give en ekstraudgift i form af mere forbrug af varme er tænkeligt, men da huset er opført som sommerhus, vil den ekstra varmeudgift være minimal, da huset kun er konstrueret og anvendeligt i sommerhalvår.

Kapillarbrydende lag:

Manglende kapillarbrydende lag er ligeledes ingen skade, da skade forbindes med brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed."

Klagerens advokat er utilfreds med, at selskabet ikke vil anerkende sin forpligtelse til at dække skaden.

Selskabet har over for nævnet fastholdt afslaget på yderligere forsikringsdækning. Således anfører selskabet i skrivelse af 25/5 2004 til nævnet bl.a.:

"Den forsikrede bygning er et sommerhus opført i 1986/-87 formentlig af den tidligere ejer. Bygningsreglement for småhuse fra 1985 var gældende for byggeriet, men som det fremgår af afsnit 11. Sommerhuse (bilag E) var reglementet meget lempeligt, når det galt sommerhuse, f.eks. var der ingen krav til varmeisolering.

På baggrund af en ny anmeldelse fra forsikringstageren har vores skadekonsulent besigtiget sommerhuset igen den 11. april 2003, hvor han får forevist gulvopbygningen i stue, værelse og køkken. Den er stort set identisk med gulvopbygningen i badeværelset med undtagelse af, at de alle er udført som spånplade på opklodsede strøer.

…

Forsikringstagerens anmeldelse af forholdet er en udløber af, at konstruktionen og de anvendte materialer er kommet til forsikringstagerens kundskab i forbindelse med den planlagte og igangværende modernisering/istandsættelse og ikke konstatering af skader på bygningen som følge af den anvendte konstruktion og de anvendte materialer.

Endelig skal vi påpege, at den omstændighed, at en bygning er opført anderledes, f.eks. ved brug af andre metoder eller materialer, ikke i sig selv er udtryk for en skade, der opfylder den tidligere citerede skadedefinition.

I forlængelse af skadekonsulentens første besigtigelse har han anerkendt, at forholdet i badeværelset er dækningsberettiget under den tegnede ejerskifteforsikring. Dette dækningstilsagn har vi meddelt, at vi står ved. Det er imidlertid vores opfattelse, at dækningstilsagnet ikke danner præcedens for de identiske forhold i den øvrige del af huset.

…

På vores forespørgsel oplyser skadekonsulenten, at den anvendte konstruktion og de anvendte materialer ikke i sig selv har resulteret i konstaterbare skader. I og med at huset på konstateringstidspunktet havde eksisteret i 16 - 17 år uden tegn på skader, skal vi konkludere, at forsikringstageren ikke har godtgjort, at der er tale om et dækningsberettiget forhold i ejerskifteforsikringens forstand."

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."

Nævnet udtaler:
Efter en gennemgang af sagen finder nævnet det ikke sandsynliggjort, at de af klageren påklagede fejl vedrørende manglende isolering og kapillarbrydende lag i sommerhusets gulvkonstruktioner giver nærliggende risiko for skade, hvis der ikke sættes ind med forebyggende foranstaltninger, jf. de ovenfor gengivne forsikringsbetingelser.

Selv om manglende isolering efter omstændighederne kan konstituere en skade, idet brugbarheden kan være nedsat, finder nævnet i dette tilfælde, hvor der er tale om et sommerhus, hvor der på opførelsestidspunktet ikke blev stillet krav om isolering, at forholdet ikke kan karakteriseres som en skade. At klageren gennem de udleverede bygningstegninger med rette har kunnet forvente, at der var isolering under gulvene, finder nævnet ikke er et forhold, der kan begrunde, at det indklagede forsikringsselskab pålægges at udbetale erstatning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann