731/05

Den 12. september 2005 blev i sag nr. 65.617:

xxxxxx xxxxxx
xxxxx xxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxxxxxxx

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, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for forekomst af rust i vinduesoverliggerne på ejendommens veranda.

Det fremgår af sagen, at huset er fra 1894, og at verandaen er en del af den oprindelige bygning. Rusten har skubbet pudsen ud, så jernet i overliggerne nu er synligt.

Klageren påstår selskabet tilpligtet at betale for udbedringen af skaderne.

Selskabet har bl.a. afvist at yde erstatning under henvisning til, at skaden ikke var til stede ved klagerens overtagelse af ejendommen. Selskabet har ved skrivelse af 7/1 2005 til nævnet redegjort for sagen således:

> "Forsikringstageren har i Alm. Brand tegnet ejerskifteforsikring for ejendommen… Forsikringen er trådt i kraft på tidspunktet for ejendommens overtagelse den 15. marts 1998. For forsikringen gælder *betingelser nr. 5043 - Ejerskifteforsikring* (bilag A).

2. 65.617

Der klages over vores afvisning af et i marts 2004 anmeldt forhold ved overliggere for vinduerne i bygningens veranda.

Jævnfør *bilag A, afsnit 2. Ejerskifteforsikring, punkt 10. Hvilke forholder dækket, stk. 10.2.,* er dækningen betinget af, at skaden var til stede ved købers overtagelse af ejendommen (1. pind). Som nævnt ovenfor er ejendommen overtaget den 15. marts 1998, men forholdet er først registreret og anmeldt i marts 2004 eller 6 år efter forsikringstagerens overtagelse af ejendommen.

På baggrund af ovenstående skal vi konkludere, at forsikringstageren ikke har godtgjort, at forholdet ved vinduesoverliggere i jern var til stede ved hans overtagelse af ejendommen.

Der ud over skal vi konstatere, at den for ejendommen udarbejdede tilstandsrapport (bilag B), som bygger på en besigtigelse den 8. januar 1998 ved en beskikket bygningssagkyndig, indeholder sådanne oplysninger om ejendommens konstruktion og daværende tilstand herunder registrerede skader, at selv en usagkyndig køber kan forholde sig umiddelbart forestående og nødvendige arbejder samt fremtidige krav til nødvendig vedligeholdelse.

Den bygningssagkyndige har bl.a. registreret følgende:

Side 3 af 13

En gl. velbygget ejendom (104 år), som er holdt pænt ved lige/moderniseret m.v. Ejendommens klimaskærm (overflader) vil kræve god/løbende vedligeholdelse.

Side 4 af 13

Bygningsdel	
3.1 Facader	Revner i puds i verandaen, markante. I øvrigt en del revnedannelser + løst puds generelt.

Forholdet har fået karakteren K1, der beskriver en mindre alvorlig skade, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

Side 5 af 13

Bygningsdel	
8.1 Tagbelægning	Revnet/partielt rep. belægning på altan/verandatag + defekte inddækninger langs mur/facade.
8.5 Inddækninger	Se bemærkning vedr. - verandaen.

Forholdene har fået karakteren K2, der beskriver en alvorlig skade, som følge af at bygningsdelens konstruktion vil svigte inden for overskuelig tid.

De under **8.1 Tagbelægning og 8.5 Inddækning registrerede** forhold er i henhold til *side 4 af 5 i Home-tillæg* prissat til kr. 15.000,00 ekskl. moms.

Samme sted fremgår det også, at skaderne med karakteren KO og K1 ikke er prissat, da de er udtryk for arbejder, som henhører under den almindelige vedligeholdelse. Anderledes forholder det sig med skaderne med karakteren K2, idet disse anbefales udbedret inden for et år.

Endelig skal vi henvise til side 5 af 5 i Home-tillæg, punkt 4. Skønnede restlevetider for grundlæggende bygningsdele, hvor den bygningssagkyndige har anført:

Bygningsdel	
3.0 Massiv mur	Ydervæggene: Pudset/malet kræver løbende vedligeholdelse og rep. Overfladerne må påregnes nymales ca. hvert 10. år alt efter malingskvalitet m.v.

Bygningsdel	
8.0 Andet; Type:	Verandataget: Ny belægning tilrådes. Dog ses d.d. ingen spor efter evt. utætheder i denne dækning.

Vores skadekonsulent har besigtiget forholdet den 11. marts 2003 sammen med forsikringstageren.

Ved den lejlighed blev der udelukkende registreret en del revner og partielt nedfalden puds omkring vinduesoverliggere på verandaen. Oplysningerne fra besigtigelsen er herefter sammenholdt med den bygningssagkyndiges registreringer i tilstandsrapporten.

Herefter har vores skadekonsulent konkluderet, at der er harmoni mellem oplysningerne i tilstandsrapporten og hans egne registreringer fra besigtigelsen specielt set i lyset af den forløbne periode, hvor der ikke synes at være udført de fornødne vedligeholdelsesarbejder eller andre påkrævende arbejder ved verandaen.

I forlængelse heraf har vores skadekonsulent henvist til bilag A, afsnit 2. Ejerskifteforsikring, punkt 11. Undtagelser fra dækningen, hvor det fremgår, at forsikringen ikke dækker:

forhold, der er anført i tilstandsrapporten, og årsager til og følger af disse (1 pind).

Endelig bemærker vores skadekonsulent, at vinduesoverliggerne ikke var blotlagt på tidspunktet for hans besigtigelse, hvorfor forsikringstageren reelt ikke har dokumenteret, at vinduesoverliggerne af jern er skadet - typisk tæring som følge af fugt i konstruktionen, og at der i givet fald er tale om et forhold, der opfylder definitionen på en skade i ejerskifteforsikringens forstand, *bilag A, afsnit 2. Ejerskifteforsikring, punkt 10. Hvilke forholder dækket, stk. 10.1.*

Heraf fremgår det, at forsikringen dækker udbedring af skader på det forsikrede.

Samme sted fremgår det, at der ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed efter dens formål af nævneværdigt omfang.

Videre fremgår det, at manglende bygningsdele også kan udgøre en skade, og at der ved skade endvidere forstås tegn på en mulig skade samt forhold der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættet ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Sammenfattende skal vi konkludere, at klagen til Ankenævnet for Forsikring ikke indeholder oplysninger, som vores skadekonsulent ikke har taget med i betragtning ved vurdering af det anmeldte forhold. Derfor skal vi fastholde, at forholdet ikke kan henføres under den tegnede ejerskifteforsikring med de ovenfor nævnte begrundelser."

Klageren har i skrivelse af 6/5 2005 til selskabet redegjort for sine synspunkter således:

"- De lægger vægt på, at skaden allerede var nævnt i tilstandsrapporten. Dette mener vi er helt forkert. Tilstandsrapporten nævner absolut intet om, at der skulle være problemer med rust i vinduesoverliggerne på verandaen. Tilstandsrapporten nævner alene 'revner i puds' og giver kun forholdet en K1. Samtidig vurderes forholdet åbenbart til at være så ubetydeligt, at der end ikke er prissat nogen udgift til udbedring. Skaden er derfor tydeligvis langt alvorligere end beskrevet i tilstandsrapporten.

Eksperter har gjort os opmærksomme på, at problemet allerede må have været til stede ved købet bl.a. fordi det kan ses, at der tidligere har været foretaget visse udbedringer omkring vinduesoverliggerne."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**10. Hvilke forhold er dækket**

10.1. Forsikringen dækker udbedring af skader på det forsikrede.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser 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 sæt-

tes 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, og
- at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

11. Undtagelser fra dækningen

Forsikringen dækker ikke

- forhold, der er anført i tilstandsrapporten, og årsager til og følger af disse."

Nævnet udtaler:

I tilstandsrapporten - der er udarbejdet den 8/1 1999 - er det med karakteren K1 anført, at "Revner i puds i verandaen, markante. I øvrigt en del revnedannelser + løst puds generelt". Nævnet finder det ikke godtgjort, at vinduesoverliggerne i januar 1999 var angrebet af rust i et sådant omfang, at der burde være givet en anden karakter end sket. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at udbetale erstatning for forholdet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann