731/05

Den 12. september 2005 blev i sag nr. 65.756:

xxxxxxx xxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

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 størrelsen af den af selskabet tilbudte erstatning i forbindelse med en anmeldt tagskade.

Klageren oplyser i klageskrivelsen til nævnet, at han i maj 2002 konstaterede, at der dryppede vand ned fra loftet i garagen. Klageren fik tilladelse til, at der kunne foretages en midlertidig udbedring af skaden for at stoppe den akutte vandindtrængen. I forbindelse hermed blev det konstateret, at der ikke var undertag under hele taget, og at tagkonstruktionen ikke var udført i overensstemmelse med tegninger godkendt af kommunen. Klageren gør gældende, at selskabet ved skrivelse af 24/5 2002 til ham har forpligtet sig til at betale for en fuldstændig udskiftning af taget og ikke blot en partiel reparation. Til støtte herfor har han anført, at firmaet - der udførte den midlertidige reparation - har opfordret klageren til over for selskabet at fastholde, at hele taget skal udskiftes, idet han ellers ikke har sikkerhed for, at taget er håndværksmæssigt korrekt. Han påstår endvidere, at beløbet, der blev anvendt til den midlertidig reparation, skal fratrækkes i selvrisikoen.

Af ovenfor omtalte skrivelse fra selskabet dateret den 24/5 2002 fremgår:

"De anmeldte skader blev gennemgået med Dem, og er registreret som følger:

2. 65.756

1) Nedbøjning på tagflade over garage & overdækning ved indgang mv.
2) Fejl/mangler ved undertag til garage, med vandindtrængen til følge.
3) Fejloplægning af tegltag på samtlige tagflader.

For nærmere undersøgelse, og til Alm. Brand's stillingtagen vedr. dækning på ejerskifteforsikringen, bedes De rekvirere relevant håndværker for blotlægning og gennemgang af ovenstående punkter.

Endvidere bedes De fremskaffe alle de på H. Kommunes tekniske forvaltning arkiverede bygningstegninger, specifikationer, godkendelser mv. som er relevant for tagentreprisen."

Selskabet har ved skrivelse af 14/3 2005 til nævnet anført:

"Der klages over vores vurdering af et anmeldt forhold ved bygningens tagkonstruktion. Forsikringstageren mener, at ejerskifteforsikringen skal betale for en omlægning af samtlige tagflader, hvor Alm. Brand er af den opfattelse, at det anmeldte forhold omhandler et mindre omfang.

Forsikringstageren hæfter sig specielt ved vores brev af den 24. maj 2002 ... Heri har vi bl.a. skrevet:

De anmeldte skader blev gennemgået med Dem, og er registreret som følger:

3) Fejloplægning af tegltag på samtlige tagflader.

Opremsningen er udtryk for de skader, som forsikringstageren har konstateret og anmeldt, og som blev præsenteret for skadekonsulenten ved dennes besigtigelse den 23. maj 2002.

Der er således ikke tale om, at skadekonsulenten på nogen måde har anerkendt eller forholdt sig til omfanget af de opremsede skader. Dette fremgår af det efterfølgende afsnit i samme brev …, hvor skadekonsulenten udtrykkeligt har anført, at det

er nødvendigt med nærmere undersøgelser af de registrerede skader herunder blotlægning inden Alm. Brands stillingtagen.

Derfor skal vi påstå, at forsikringstageren ikke med nogen rimelighed kan tage brevet … til indtægt for, at skadekonsulenten og dermed Alm. Brand har anerkendt at betale omlægning af samtlige tagflader.

Samtidig skal vi påstå, at der næppe ville være grund til at foretage nærmere undersøgelser, hvis dækning og skadeomfanget allerede var anerkendt og besluttet.

I øvrigt skal vi bemærke, at skadekonsulenten har udarbejdet en omfangsbeskrivelse…. Heraf kan det også udledes, at der kun er tale om en skade, som er begrænset til 60 m² tagsten og 9 lbm. rygningssten og opretning af yderligere 50 m² tagsten - altså langt fra hele taget, idet det bebyggede areal inkl. garage udgør 210 m², se tilstandsrapporten for ejendommen ...

Forsikringstageren har indhentet tilbud fra flere håndværkere. Som anført af forsikringstageren i klagen til Ankenævnet blev den første håndværker opgivet, idet aftaler ikke blev overholdt herunder afgivelse af revideret tilbud på det nøjagtige skadeomfang.

Tilbuddet fra den anden håndværker svarede heller ikke til det af skadekonsulenten opgjorte skadeomfang. Derfor har skadekonsulenten indhentet et kontroltilbud fra H.C., som forelå den 19. februar 2003. På baggrund af dette tilbud har skadekonsulenten sendt erstatningstilbud til forsikringstageren, men det er afslået med samme begrundelse, som forsikringstageren har anvendt i sin klage indbragt for Ankenævnet.

Vores begrundelse for kun at anerkende en del af tagkonstruktionen skal ses i lyset af, at den øvrige del af tagkonstruktionen ikke har konstaterbare skader, ligesom der ikke er antydningen af forhold, som giver nærliggende risiko for skade. Derfor skal vi konstatere, at skadedefinitionen, *bilag …, afsnit 2. Ejerskifteforsikring, punkt 10.*

*Hvilke forhold er dækket, stk. 10.1.*, kun er opfyldt for den del af tagkonstruktionen, som er indeholdt i skadeopgørelsen.

Forsikringstageren gør også gældende, at hans håndværker ikke vil give garanti på arbejdet, med mindre arbejdet omfattet hele tagkonstruktionen. Dette er noteret, men vi er af den opfattelse, at det ikke er et argument, som kan anvendes i forhold til ejerskifteforsikringens dækningsomfang og dermed Alm. Brand uvedkommende. Vi skal begrunde dette synspunkt i, at den bestående konstruktion heller ikke er omfattet af nogen garanti. Samtidig skal vi bemærke, at den omstændighed, at en konstruktion ikke er opført i henhold til tegninger eller andre vejledninger, ikke i sig selv er udtryk for en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

I henhold til skadedefinitionen, *bilag …, afsnit 2. Ejerskifteforsikring, punkt 10. Hvilke forhold er dækket, stk. 10.1.*, dækker forsikringen 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 bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål af nævneværdigt omfang.

Videre fremgår det, at manglende bygningsdele også kan udgøre en skade. Endelig fremgår det, at der ved skade endvidere forstås 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.

Sammenfattende skal vi fastholde, at den anmeldte skade ved tagkonstruktionen er korrekt opgjort, og at forsikringstageren ikke er stillet en total omlægning af samtlige tagflader i udsigt. Endelig skal vi konstatere, at forsikringstageren ikke har sat sig i udgift som følge af det pågældende brev …, men tværtimod medvirket til åbning af konstruktionen for nærmere undersøgelse samt indhentning af flere tilbud.

Klageren har ytret sig yderligere i skrivelse modtaget den 30/8 2005.

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 sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:

Nævnet bemærker indledningsvis, at selskabet ikke ses at have givet tilsagn om at ville betale en total omlænging af samtlige tagflader.

Nævnet finder, at klageren ikke har godtgjort, at det af selskabet foreslåede udbedringsforslag ikke er tilstrækkelig til udbedring af de anmeldte skader, og nævnet kan derfor ikke på det foreliggende grundlag pålægge selskabet at betale mere end den allerede tilbudte erstatning på 47.950 kr. incl. moms og med fradrag af selvrisiko i henhold til skrivelse af 3/1 2003 samt udgifter i forbindelse med den midlertidige udbedring af tagskaden på i alt 3.297,50 kr. incl. moms.

6. 65.756

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann