729/05

Den 3. august 2005 blev i sag nr. 65.836:

xxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxx xx xxxxxxxx
xxxx xxxxxxxx

mod

Frederiksborg Brand A/S
Huginsvej 2 B,
Postboks 62
3400 Hillerød

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 i Frederiksborg Brand A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldt rådskade i et af ejendommens dørpartier.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning bl.a. under henvisning til, at skaden er opstået efter klagerens overtagelse af ejendommen.

Det fremgår af sagens akter, at huset er opført i 1985, og at ejerskifteforsikringen er tegnet med ikrafttrædelse pr. 1/2 2000.

Selskabet modtog i juli 2004 modtog klagerens anmeldelse, hvoraf det bl.a. fremgår:

> "Vi kan nu desværre konstatere, at der i et af vore vinduer viser sig at være rådskader. De øvrige vinduer ses ikke at have samme skader, hvorfor vi må antage, at årsagen til skaden har været til stede på tidspunktet for vores køb af ejendommen.
>
> Vi har også gennemgået tilstandsrapporten og kan konstatere, at der ikke er angivet skader eller andre forbehold i forbindelse med vinduerne i huset.

Vi vil derfor anmelde ovennævnte skade …"

Selskabets taksator foretog herefter besigtigelse af skaderne. Af taksatorrapporten dateret 3/8 2004 fremgår bl.a.:

"Skade er at rumhøje elementer faste partier samt dobbeltdøre er noget medtaget af fugt, og der er mindst et sted hvor der er udbrudt råd i dør / partiets rammetræ.
Årsagen til denne begyndende nedbrydning er generelt manglende vedligeholdelse af omtalte partier med maling samt øvrig nødvendig imprægnering.
Da der er stråtag på ejendommen uden tagrender plasker vand og skidt op ad døre som generelt for det meste er våde i træet, nærværende skade og begyndende rådskader skønnes opstået langsomt inden for de seneste 2 max 3 år helt og aldeles pga. den manglende vedligeholdelse."

På baggrund af oplysningerne i taksatorrapporten afviste selskabet at yde forsikringsdækning, hvilket klageren blev meddelt i skrivelse af 2/10 2004.

I skrivelse af 12/10 2004 til selskabet anførte klageren bl.a.:

"Efter min opfattelse er der ikke hold i denne argumentation:

1. Som det fremgår af vedlagte tegning … er der i alt 4 ens døre som alle vender mod samme verdenshjørne. Kun én af disse døre (nr. 1) er omfattet af skaden.

2. Det er korrekt beskrevet i deres brev, at ejendommen har stråtag uden tagrender. Som det fremgår af vedlagte tegning … falder vandet fra stråtaget kun på jorden udenfor dør 3 og 4.

   Dørene 1 og 2 sidder i en gavl, hvor der ikke er ekstraordinære belastninger fra det vand, der falder på jorden fra stråtaget. Den skaderamte dør sidder i denne gavl.

3. 65.836

Alle 4 døre er ens vedligeholdt, den skaderamte dør har været mindst udsat for 'vand og skidt' og er alligevel i forhold til de andre 3 døre markant mere nedslidt og med begyndende rådskader.

På denne baggrund mener jeg ikke Deres begrundelse i brevet er korrekt, og jeg vil derfor opfordre Dem til at revurdere denne."

Klageren har herefter indbragt sagen for nævnet, hvor han har fastholdt sit krav. Endvidere har han oplyst, at det ikke har været muligt at få svar fra selskabet på hans skrivelse af 12/10 2004.

I skrivelse af 9/2 2005 til nævnet har selskabet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har bl.a. forklaret, at sagen var blevet forelagt selskabets taksator, efter at selskabet havde modtaget klagerens skrivelse af 12/10 2004. Af taksatorens rapport dateret 3/11 2004 fremgår bl.a.:

"Jeg må beklageligvis meddele at forsikringstager ikke har ret i sine betragtninger ang. forhold vedr. fugtbelastninger på udvendige døre / dørpartier.
Døre i stueplan i gavl er fuldt ud lige så belastede af fugt som dem der sidder inde under udhænget, forskellen er at det meste vand / fugt på døre ved udhæng er at her skal vand ramme jorden for at plaske op, mens det ved gavle rammer døre / vinduer direkte hele tiden da der ikke er nogen beskyttelse.
Når så vedligeholdelsen er efterladende som i dette tilfælde så kommer skaderne, endvidere er der forskel i træ på hvor hurtigt nedbrydninger foregår. (masse og struktur.)"

Selskabet har beklaget, at klageren ikke har modtaget denne meddelelse.

Klageren har i skrivelse af 23/2 2005 til nævnet fastholdt, at skaden i det pågældende dørparti er dækningsberettigende. Han har bl.a. oplyst, at ejendommens dørpartier var 15 år, da forsikringen trådte i kraft. Da kun ét ud af fire dørpartier er ramt af skader, er der - efter klagerens opfattelse - al mulig grund til at antage, at der på tidspunktet for tegningen af forsikringen har været fejl i det pågældende dørparti.

I skrivelse af 18/4 2005 til nævnet har selskabet endeligt fastholdt sin afgørelse. Af den af selskabets taksator vedlagte rapport dateret 3/3 2005 fremgår bl.a.:

"Vi kan ikke redegøre bedre for sagen end vi allerede har gjort.

Alternativt til dette kan forsikringstager jo få foretaget en vurdering af et michrobiologisk firma om hvordan nedbrydninger er forskellige i træ af forskellige strukturer, samt at en evt. vacuumimprægnering ikke har den store værdi såfremt vedligeholdelse er mangelfuld som i dette tilfælde."

Nævnet er forelagt de skitser og fotos, der er vedlagt sagen.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**3 HVILKE FORHOLD ER DÆKKET**

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

3.2 Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, 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.

3.3 Dækningen er betinget af

a) at skaden/årsagen til skaden er til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og

b) at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

4 UNDTAGELSER FRA DÆKNINGEN

Forsikringen dækker ikke

…

g) forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade i h.t. punkt 3,"

Nævnet udtaler:
Det påhviler den sikrede at sandsynliggøre, at der foreligger en forsikringsbegivenhed, der er omfattet af forsikringen.

Nævnet har gennemgået sagen og finder det på det foreliggende grundlag ikke sandsynliggjort af klageren, at forholdet var til stede på overtagelsesdagen. I denne forbindelse bemærkes, at forholdet først er anmeldt til selskabet ca. 4 år efter overtagelsen af huset.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen

udskriften bekræftes

Henning Jønsson